

2006.12.06 חתום רותם

תאריך: אוקטובר 2006

מחוז: צפון תחום שיפוט מונציפאלי: חצור הגלילית
מרחב תכנון מקומי: "אצבע הגליל"

תקנון

תכנית מתאר מפורטת מס': ג/ 9686
המהווה שינוי לתכנית מתאר חצור הגלילית מס' ג/ 4175

מרכז רכיבה חצור

בסמכות הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 9686/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27.12.07
ע"י
סמכיה לתכין

הודעה על אישור תכנית מס' 9686/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5633/ג
מיום 26.2.07

זום התכנית: המועצה המקומית חצור הגלילית.
מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון.
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
עורך התכנית:

עכ"ם ג'נ' אדמכ"ל ומתכנן ערים
ת.ד. 3453 חיפה 31034. טל: 04-8322888 פקס: 04-8322975
Email: gno@netvision.net.il



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מסי' ג/ ג/ 9686 - " מרכז רכיבה - חצור" המחווה שינוי לתכנית ג/ 4175.

1.2 מקום התוכנית:

ישוב : חצור הגלילית

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 765/600	צפון: 250/400
מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13888	77, 78, 79, 80, 81, 82, 89 עד 100 (כולל).	76, 78, 83, 86, 107, 108, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 122, 123, 124, 127, 130, 137, 141, 142.
13889	-	122

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית: 28.3 דונם – (מדוד ממוחשב)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - טל: 6468695 – 04 פקס: 6461358 - 04
מגיש התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל

יזם התוכנית: המועצה המקומית חצור הגלילית

עורכי התכנית: עמוס ג'ינו, אדריכל ומתכנן ערים, ת.ד. 3453 חיפה 31034
טל: 8322888 – 04, פקס: 8322975 – 04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את התכניות הבאות:
 א. ת"מ ג/ 4175 - חצור הגלילית.
 ב. תכנית זו משתלבת עם דרך הגישה של תכנית מס' ג/ 6401.
 ג. תוכנית זו קבלה הקלה בסמכות הועדה המחוזית מיום 12/27/7/2000 (דונם), י.ק. 63 בתחום יער 1203
 במקרה של סתירה התכניות הנ"ל לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
נובמבר 1996	עדכון
ינואר 97	עדכון 1
אפריל 97	עדכון 2
אפריל 98	עדכון 3
אוגוסט 99	עדכון 4
אוגוסט 2005	עדכון 5
דצמבר 2005	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

סימונים שמופעים בתשריט כוללים:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו תכלת עבה מקוטע סוגר מספר	גבול תכנית קיימת
שטח צבוע כתום	מגורים (שומר)
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק	שטח פארק
שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
שטח צבוע חום בהיר	אזרות סוסים (מבנים)
שטח צבוע קווים אלכסוניים בצהוב	חצרות אורווה / שדה רכיבה
מספר ברבע עליון של עיגול	מספר הדרך
שטח צבוע אדום	דרך ציבורית מוצעת
מספר ברבעו הצדיים של עיגול	מרווחי בנין מזעריים
מספר ברבעו התחתון של עיגול	רוחב הדרך
מספר בתוך אליפסה	מס' מגרש/חלקה מוצע
קו דק שחור	גבול חלקה מוצעת
מספר בן 1 עד 3 ספרות בירוק	מס' חלקה רשומה קיימת
קו סגול ומספר בסגול	גבולות ומס' חלקה לביטול
מספר בן 5 ספרות בשחור	מס' גוש קרקע רשום
שטח צבוע אדום לסירוגין	חניה ציבורית מוצעת
גבול מגרש קיים	קו שחור רציף דק
גבול תכנית ג/ 1074	קו נקודה קו בתכלת
גבול תכנית ג/ 6410	קו מקוקו עבה בתכלת
גבול יער עפ"י תמ"א 22	קו מקוקו עבה ירוק

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח בדונמים	אחוזים	שטח (מ"ר)	
0.35	0.100	-	-	מגורים (שומר)
8.80	2.500	-	-	מסחר
3.50	1.00	-	-	חנייה ציבורית
7.00	2.000	-	-	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
12.35	3.500	-	-	אורוות סוסים
41.00	11.600	-	-	שדה רכיבה / חצר אורווה
27.00	7.630	3.40	0.970	דרכים
-	-	96.60	27.330	שטח פארק
100	28.300	100	28.300	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 הקצאת שטח לדרך גישה.
- 2.1.2 הוראות בדבר חלוקה מחדש של הקרקע בתחומי התכנית
- 2.1.3 שינוי יעוד משטח חקלאי למרכז רכיבה (על סוסים)...

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע דרך למרכז רכיבה ואימוון סוסים
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
- קביעת הוראות בניה
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מס' מבנים מרבי
מסחר	875	2
אורווה	2800	6
מגורי שומר (בלבד)	36	1

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- א. אורוות סוסים (מבנים) - תאי אכסון / הפרדה וטיפול בסוסים, מתבן, מחסן אוכפנים וציוד רכיבה.
- ג. שדה רכיבה / חצר אורווה - התכנסות ותרגול לפני יציאה למסלולי רכיבה (ללא מבנים מקורים).
- ד. שטח ציבורי פתוח: מדשאנות, שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל, ספספות צל.
- ה. מגורים (שומר) - בשטח כולל של עד 36 מ"ה בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
- ה. שטח מסחרי: קיוסק/מזנון / מסעדה שישרת את באי מרכז הרכיבה.
- ו. חנייה ציבורית - 50 מקומות חניה לרכב פרטי.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מספר מבנים במגרש	גבה בניה מרבי		סה"כ שטחי בניה מותרים ב%	שטחי בניה מרביים באחוזים					מרווחי בניין (במטרים)			שטח מגרש מזערי במ"ר	ייעוד
	מטרים	קומות		תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה *	צדדי	קדמי	אחורי		
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
1	1	5	35	35	10	25	-	35	5	5	5	1000	מסחר
1	1	4	36	36	-	36	-	36	2	2	2	100	מגורים (שומר בלבד)
2	2	6	80	70	20	60	10	70	5	5	5	1500	אורווה (מבנים)

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

- א. - הוראות והנחיות נוספות:
1. כל המבנים בתחום התכנית יבנו מחומרים כדלהלן:
קירות חיזוניים - אבן לקט מקומית עד לגבה של 1.0 מ' מרצפת המבנה לפחות.
 2. התניית מתן היתר: הועדה המקומית לתו"ב תדון בבקשות להיתרי בנייה בתחום התכנית רק אם התקיימו בגוף הבקשה הבאים:
 - ביצוע בפועל של פתרון קצה לביוב ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
 - תכנית פיתוח למגרש בקני"מ 1:100 על רקע קווי טופוגרפיה, כולל מפלסי בנייה, מפלסי פיתוח ונקודות התחברות למערכות תשתית וביוב.
 - חתכים וחזיתות לכל רוחב המגרש כולל סימון קירות תומכים וגדרות, ופרטי הקירות התומכים.
 - תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר ובתאום עם מהנדס הועדה.
 - מגיש הבקשה להיתר יתאם את הגדרות והקירות התומכים בגבול המגרש, עם המגרשים הגובלים.
 - תנאים להנפקת תעודת גמר - עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית לתו"ב.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מנחה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט , יש לאשר תשריט חלוקה ע"י ועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר .
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- 2.1 כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.
- 2.2 קרקעות לאום (ממ"י) כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך 12 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

4. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :

א. עומדים בכל התוראות האחרות של התוכנית .

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

5. מבנים להריסה :

יוזם התכנית יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל וביצועם בפועל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

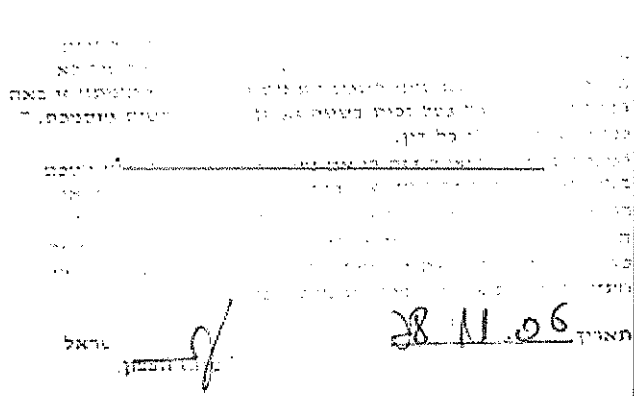
12. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:
התכנית כולה תבוצע כיחידת פיתוח אחת.

4.2 תקפות התוכנית:
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.



פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע ומגיש התוכנית:

מודד מוסמך:



עורך התוכנית:

תאריך: 21/10/2006.