

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון
הועדה המקומית לתכנון ובנייה הגליל המזרחי

" חכנית מתאר לחצור הגלילית " - אס 4195

הוראות החכנית

חוק התכנון והבניה, תשנ"ה 1965	
ועדה המקומית לתכנון ובניה	
"הגליל המזרחי"	
תכנית	מס' 1127
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ובניה עם	
המלצה להקטנה בנתונים	
תאריך	10

הוכן על ידי:

משרד הבינוי והשכון, אגף הפרוגרמה
היח' לתכנון ערים, חל - אביב,

מאי 1978

פרק א' : כללי.

1. שם וחלות :

תכנית זו תקרא " תכנית מתאר לחצור " ותחול על כל השטח הכלוא בקו כחול עבה ורצוף בתשריט .

2. התשריט :

התשריט המצורף בקנה מידה 1:2500 יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .
בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט .

3. המקום :

- מחוז : הצפון .
- נפה : צפת .
- מקום : חצור .

4. שטח התכנית :

שטח התכנית הוא - 4840 דונם על פי הפרוט הבא : -
 גושים בשלמות : 13838 , 13839 , 13840 , 13841 , 13842 , 13843 , 13844 , 13846 , 13881 ,
 13882 , 13883 , 13884 , 13885 , 13886 , 13887 , 13888 , 13889 , 13895 ,
 13894 , 13893 , 13855 , 13854 , 13853 + שטח בנוי .
 גושים שלא בשלמות : 13847 , 13938 , 13947 , 13845 .

5. יוזם ומגיש התכנית :

המועצה המקומית חצור
 משרד הבינוי והשיכון , אגף הפרוגרמות
 משרד הפנים , מינהל התכנון
 מינהל מקרקעי ישראל , אגף תכנון ופיתוח .

6. עורך התכנית

אורצקי אלי , היחידה לתכנון ערים , משרד הבינוי והשיכון הקריה , ת"א .

הסימון בתשריט

פירוש הסימון בתשריט

- | | |
|--|---|
| קו כחול | 1. גבול התכנית : |
| שטח צבוע כחום | 2. אזור מגורים - 1 קומה |
| שטח צבוע תכלת | 3. אזור מגורים - 2 קומות |
| שטח צבוע צהוב | 4. אזור מגורים - 3-4 קומות |
| צבע מגורים במסגרת קו כחול | 5. אזור מגורים מעל קו מסחרי |
| שטח מקווקו אלכטונית בחום וכחום | 6. מרכז עירוני ראשי |
| שטח צבוע חום, מותחם בחום - כהה | 7. שטח מוסדות ציבור |
| שטח צבוע ירוק | 8. שטח ציבורי פתוח ומעברים להולכי רגל |
| שטח צבוע באפור | 9. שטח מסחרי |
| שטח מקווקו אלכטונית בלבן וצהוב | 10. שטח לתכנון בעתיד |
| שטח בצבע מפוספס חום אפור צהוב מותחם בקו חום. | 11. שטח לבינייני ציבור משולב עם מסחר |
| שטח בצבע מפוספס חום אפור ירוק מותכס קו חום . | 12. שטח צבורי פתוח משולב עם מסחר ובנייני צבור |
| שטח צבוע סגול מותחם בסגול כהה | 13. אזור תעשייה זעירה ומלאכה |
| שטח צבוע ירוק מותחם בחום כהה | 14. אזור ספורט |
| שטח צבוע צהוב מותחם בחום כהה | 15. אזור מלונאות ונופש |
| שטח צבוע צהוב, עם קוים ירוקים אלכטונים . | 16. בית קברות |
| שטח צבוע ירוק מקווקו אלכטונית בירוק כהה . | 17. פארק |
| קוים שחורים מצטלבים באלכסון מותחם בשחור . | 18. אתר לאומי הסטורי |
| פס צבוע חום - כהה | 19. דרך קיימת או מאושרת |
| פס צבע אדום | 20. דרך מוצעת |
| פס צבוע חום כהה, מקווקו אלכטונים באדום . | 21. דרך לביטול |
| סיפרה ברבע העליון של עיגול הדרך | 22. מספר הדרך |
| סיפרה ברבע הצדדי של עיגול הדרך | 23. קו בנין |
| סיפרה ברבע התחתון של עיגול הדרך | 24. רוחב הדרך |
| קו כחול מרוסק עם נקודות . | 25. תחום תכנון מיוחד |
| קוים אדומים מקוטעים לסירוגין | 26. קו מתח גבוה |
| מסגרת מותחם בקו שחור | 27. שטח עתיקות מוכרז |
| קו כחול מרוסק . | 28. תחום תכנית מאושרת |

7. מטרת התכנית:

הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 לשטח הנזכר בסעיפים 1 - 1-4 לעיל, החווית דרכים חדשות ובסול דרכים קיימות, ועוד שטחים למטרות: מגורים, מסחר, מלאכה ותעשייה, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק, ספורט, אזור מלונאות ונופש, בית קברות, ציר להולכי רגל. שטח לתכנון מיוחד. הכל כמפורט בתשריט ובהוראות של תוכנית זו.

8. יחס לתוכניות אחרות:

כל תכניות רישום שיכונים ציבוריים ותכניות ממלכתיות שאושרו כחוק וכל תכניות בנין עיר שאושרו כחוק לפני האחד ביוני 1978 והנמצאות בתחומה, תשאנה בחוקפן רק כדי אי - סתירה בין הוראותיהן לבין הוראות תוכנית זו.

פרק ג - תנאי בנייה וקביעת התכליות .

1. תנאי בנייה :

- א. היתרי הבניה בשטח התכנית יוצאו בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שהוראותיהן מתאימות להוראות תכנית זו .
- ב. גובהי הבניינים , מירווחי הבניה ואחוזיה יקבעו על פי תכניות בנין ערים מפורטות .

2. קביעת התכליות :

א. אזורי המגורים :

בתי מגורים

- בניני עזר לחניית רכב של דיירי הבתים במגרשיהם ומחסנים לגננות ולמכבסות ביתיות .
- בניני ציבור שכונתחפ שולח החבור שכונתחפ שאושרן ע"י רשות התכנון המוסמכת לפי תכניות מפורטות והכוללים : בתי ספר, גני ילדים, מועדונים למבוגרים ולנוער, מרפסות שכונתיות , מעונות לילדים , גנים ציבוריים ומגרשי משחקים .
- בניני מסחר למסחר קמעוני ולשרותים אישיים שאושרו לפי תכניות מפורטות ושתכליתם מפורטת להלן :

1. חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל .
2. חנויות לכלי בית ולסידקית .
3. מספרות ומכוני יופי .
4. בתי מרקחת
5. חנויות לפרחים
6. חנויות לספרים ולצרכי כתיבה .
7. חנויות לטבק ולמתקים .
8. חנויות למסירת כביסה ולקבלתה
9. חייטים
10. קיוסקים
11. סנדלרים
12. חנויות לצרכי צילום ולאופטיקה
13. בתי קפה ומסעדות בתנאים מיוחדים ובמקומות שאושרו ע"י רשות התכנון המוסמכת .
14. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנטים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות .
15. מקלטים ציבוריים או מקלטים דו - תכליתיים .

ב.

מרכז עירוני ראשי

- לא תורשה הקמת מבנה כלשהו אלא על פי תכנית מפורטת מאושרת כל זה בכפוף להנחיות לתכנית מפורטת מיוחדת לכובע המרכז המותחמת בתשריט בקו כחול מרוסק .
- בניני מינהל ובניני שרותים עירוניים , חנויות למסחר סיטוני קמעוני, לרבות חנויות כל בו וקיוסקים .

- משרדים עסקים וסוכנויות עסקיות .

בתי שעשועים

אולמות לשמחות

- מוסדות תרבות , בריאות ודת .
- מוסדות של ארגונים ציבוריים ופרטיים
- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- בניני מגורים מיוחדים

ג. מרכז מסחרי

- לא תורשה הקמת מבנה כלשהו אלא על פי תכנית מפורטת מאושרת .
- חנויות למסחר קמעוני לרבות חנות כל - בו .
- משרדים , עסקים וסוכנויות עסקיות .
- מוסדות תרבות , בריאות ודת .
- מוסדות של ארגונים פרטיים וצבוריים .
- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- בניני מגורים שבכל מקרה לא יעלה שטחם על 35% מכלל שטח התכנית .

ד. מסחר ומגורים משולבים

- בתי מגורים ובתי דירה .
- בניני עזר לחניית רכב של דיירי הבתים במגרשיהם ומחסנים לגננות ולמכבסות ביתיות .
- חנויות למסחר קמעוני ולשרותים אישיים שתכליתן מפורטת בסעיף 2 .

ה. שטח לבנין ציבורי ולמוסדות ציבור

- שטח המיועד למוסדות חינוך ותרבות , מוסדות בריאות , מוסדות סעד ומוסדות דת .
- לא תורשה בניה למגורים בשטח לבנין ציבורי ולמוסדות ציבור אל פנימיות לחנוכי המוסדות ובתי דירה לסגל העובדים בהם .

ו. שטח ציבורי פתוח

- דרכים מעברים להולכי רגל
- גנים ציבוריים

- מגרשי משחקים ובניני שרות הקשורים לתכלית זו .
- מיתקני גן, מזנונים, בתי קפה, וקיוסקים ובלבד שתכנית הבקשה תכלול תכנון ארכיטקטוני נאות עם פתרון ביוב ומסלוק אשפה, בתי שמוש ציבוריים ומקלטים ציבוריים בהתאם לתכנית מפורטת , בכל מקרה לא יעלה שטחם של המיתקנים האמורים על 5% מכלל שטחי הקטעים של השטח הציבורי הפתוח המסומנים בתשריט .

ז. פארק

- כל התכליות הנזכרות בסעיף (שטח ציבורי פתוח) .

ח. אזור ספורט

- מגרש ספורט ומגרש משחקים .
- איצטדיון עירוני והמיתקנים הדרושים לתכלית זו .
- אולמות ספורט ואולם התעמלות
- ברכות שחייה פתוחות וסגורות
- מקלטים ציבוריים .

ט. אזור תעשייה ומלאכה - על פי הוראותיה תכנית המפורטת 2464 מאושרת .

דרכים

אין להקים כל בניין על כל קרקע שהוא מקום של דרך (קיימת, מאושרת או מוצעת) ולעשות עליה כל עבודה חוץ מן העבודה הקשורה עם סלילת הדרך , אחזקתה ותיקונה , וזאת באישור הועדה המקומית לתכנון , האמור לעיל למעט עבודה הקשורה בהנחה או בתיקון של קוי ביוב , קווי מים , קוי חשמל וקוי טלפון לאחר שקיבלה את אישורה המוקדם של הועדה .

ב. שטח לתכנון לעתיד - יעוד השטח יקבע בעתיד על פי זכנית המפורטת שתוגש לועדה .

ג. שטח לבניני ציבור משולב עם מסחר - על פי הוראות תכ' 2311 מאושרת .

ח. שטח ציבורי פתוח משולב עם מסחר ובניני ציבור - על פי הוראות תכ' 2311 מאושרת .

ז. אתר לאומי הסטורי - כל בניה וכל שמוש בקרקע יותרו לאחר רשורם ע"י הועדות המוסמכות לתכנון ובניה .

ס. שטח עתיקות מוכרז - היתרי הבניה יוצאו רק באשור אגף העתיקות .

ד. דרך לבטול

שטחי דרכים המבוטלות לפי תכנית זו ועודו לשמושים בהתאם למסומן בתשריט של תכנית זו.

ה. בית קברות

בית קברות לצרכי המקום בלבד

מבנים ומתקנים הקשורים בתכלית זו

הכשרת המקום לתעודתו תלעשה על ידי כלים מוכנים .

בית קברות יוקף בגדר ובחגורת עצים כדי להפרידו מזזורי מגורים סמוכים .

ז. תחום אזור תכנון מיוחד

כולל כל התכליות הנזכרות בסעיף ב'ו-ד', מרכז עירוני ראשי , מסחר ומגורים משולבים.

כפוף להוראות סעיף ב' .

ח. אזור מלונאות ונופש

בתי מלון, בתי הארחה ומוסדות ציבור מיוחדים הכוללים פנימיה , מגרשי משחקים, ומתקנים בניני שרות הקשורים בתכלית זו .

3. תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות :

א. מקום שקיימת או מוצעת תכלית שלא נזכרה ברשימת התכליות , יוחלט לגביה באמצעות תכנית מפורטת ועפ"י גזירה שלה לתכליות המותרות באישור רשות התכנון המוסמכת .

ב. מקום שמשתמשים בקרקע או בבנין לתכלית שאיננה תואמת הוראות תכנית זו יוסיפו להשתמש בהם לאותה תכלית עד שיחול שינוי באחזקה או בבעלות של אותה קרקע או אותו בנין, או כל זמן שרשות התכנון המוסמכת תחדש את רשיון השימוש בתכלית משנה לשנה , לאחר אישורה של תכנית זו .

4. הפקעות דרכים ושטחים

כל הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים שסומנו בתכנית זו וכל השטחים שיועדו לתכליות אלו על פי תכנית זו , יופקעו בהתאם לסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 , ויירשמו על שם הרשות המקומית .

5. עיצוב ארכיטקטוני מיוחד .
 השטח שמשני צידי כביש מס' 3, כביש מס' 4 (כביש הכניסה ליישוב) בעומק של 80,0 מטרים
 מכל צד ובקטעים המצויינים להלן , יעוצב בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מיוחד .
 חניה ל חניה לפי תקן חניה .

פרק ד' - שרותים .

1. בנייה בקרבת קוי חשמל :

א. לא ינתן היתר ביינ ולא תותר הנחת קווי טלפון עיליים , כבלים חת - קרקעיים , קווי
 מים מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים
 להלן מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או
 הקרוב ביותר לבנין , פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל .

בשטח בנוי

קו חשמל במתח נמוך

מהתיל הקיצוני 2.00 מטרים .

מציר הקו 2.25 מטרים

ק

קו חשמל במתח גבוה עד 33"קו

קוים קיימים , קוים מתוכננים או מאושרים

מהתיל הקיצוני - 5.00 מטרים

מהציר הקו - 6.50 מטרים

קו חשמל מתח עליון 110 - 150 ק"ו

קוים קיימים , קוים מתוכננים או מאושרים .

מהתיל הקיצוני 9.50 מטרים .

מציר הקו 13.00 מטרים .

קו"ח חשמל ב"מתח על" עד 400 ק"ו

קוים מחוכננים או מאושרים
מציר הקו 30.00 מטרים

בשטח פתוח

קו חשמל מתח נמוך

מהחיל הקיצוני 3.00 מטרים
מציר הקו 2.25 מטרים

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

קוים מחוכננים או מאושרים 8.50 מטרים

קו חשמל "במתח עליון" 100-150 ק"ו

קוים מחוכננים או מאושרים
מציר הקו 20.00 מטרים

קו חשמל "במתח על" עד 400 ק"ו

מציר הקו 35.00 מטרים

ב. לגבי קו חשמל קיימים מתח גבוה 22 ק"ו ומעלה

1) בכל מקרה של הרמת מבנה במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו החשמל הקיים, ובכל מקרה של שינוי ועוד משטח פתוח לשטח בנוי במרחק הנ"ל, יש לפנות להברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קו החשמל הקיימים למבנים ולשינויים המחוכננים.

2) לא יינתן היתר בניה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים או מאושרים כדין במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות 80 ו-81 לתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ו-1966, פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה מפורשת של חברת החשמל על פי התנאים שהיא תקבע.

3) הסעיף הקודם לא יחול על בנינים, מבנים אחרים ומתקנים המהווים חלק ממערכת הייצור והאספקה של חברת החשמל והמשתייכים לה.

2. חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

א. חפירה, חציבה או כריה בעבודה ידיים המבוצעות במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר או לא (לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ז-1967-עבודה ושימוש הטעונים היתר) יותנו בהתיעצות מוקדמת עם חברת החשמל.

מטר	2.50	בכל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
מטר	2.50	עמודי חשמל במתח נמוך
מטר	5.00	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד)
מטר	10.00	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד).

חפירה חצובה או כריה באמצעות כליים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היחיד או לא (לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ז -1967- עבודה ושימוש הטעונים היחיד) יותנה בתאום מוקדם עם חברת החשמל.

מטר	10.00	כבל חשמל תת - קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
"	5.00	עמודי חשמל במתח נמוך
"	5.00	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד)
מטר	10.00	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד)

ב. על אף האמור בסעיפים אחרים-אסור להתקין או לבנות תחנות דלק או מחקני דלק אחרים, מחסנים לחומרי נפץ, לחומרים מסוכנים אחרים, בין אם מחקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבניינים או לאו, ולא ינתן היתר בניה לכך במרחקים קטנים מקוי חשמל וכבלי תת-קרקעיים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קבועה בדין, שייקבעו בהתייעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה.

3. אספקת מים וביוב:

- א. אספקת המים הכללית תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.
- ב. כל הבניינים בתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המרכזית.
- ג. לא תאושר תכנית בניין ערים מפורטת בשטח תכנית זו אלא אם תראה את התקשרות המבנים המופעים בה לרשת המים ולרשת הביוב הכלליות של הרשות המקומית, ותהיה מלווה בחוות דעתו של מהנדס הרשות המקומית.

4. מעבר למי גשמים, קוי ניקוז והיעול וקוי ביוב.

כל בעל קרקע או מחזיק בקרקע יהיה חייב לתת זכות מעבר למי גשמים, לקוי ניקוז והיעול ולקוי ביוב מקרקעות גובלות, מקרקעות הנמצאות מעל לקרקע הגובלת וכן מרכיבים גובלות בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.

5. סלילת דרכים:

סלילת כל הדרכים הכלולות בתכנית זו לרבות כבישים, מדרכות, שטחי חנייה שבוליים להולכי רגל, איי חנוצה, קירות חומכים, מעבירי מים ותעלות ניקוז והשתילה הכלולה בשטח הדרכים יבוצעו על פי תכניות הנדסיות שתאושרנה על ידי הועדה המקומית לתכנון. הועדה המקומית לתכנון רשאית להאציל סמכויותיה למהנדס המועצה בכל הנוגע לאישור תכניות אלו.

6. מקלטים

כל תקנות הג"א בדבר התקנת מקלטים, תחולנה על הבנייה בגבולות תכ" זו.

7. מחקנים לסילוק אשפה:

מחקנים לסילוק אשפה ייקבעו במקום, במספר ובצורה שיהיו, בהתאם להגהיות הועדה המקומית לתכנון, לשביעת - רצון מהנדס המועצה ובתאום עם משרד הבריאות. הועדה המקומית לתכנון רשאית להאציל סמכויותיה למהנדס המועצה בכל הנוגע להנחיות האמורות.

8. גינון ונטיעות

א. הועדה המקומית לתכנון רשאית להתנות מתן היתר לבנייה בביצוע נטיעות וגינון בתחום הקרקע שבו מבקשים לקבל את ההיתר האמור.
ב. לא קיים בעל נכס או מחזיק בנכס אחר חנאי הועדה המקומית לתכנון באשר לנטיעות ולגינון, רשאית הועדה לבצע עבודות אלו על חשבון בעל הנכס או המחזיק בו ולהכנס אל הנכס לצורך הביצוע על ידי עובדיה או סוכניה.

פרק ה' - סמכויות מיוחדות

1. מניעת מיטרד:

הועדה המקומית לתכנון תהיה מוסמכת לכלול בכל היתר בניה או בהיתר שימוש בקרקע או שימוש בכנין חנאים, ויהיו דרושים לדעתה למניעת כל מיטרד שמקורו בשאון, ברעידה באוויר לקוי, בתאורה פגומה, בעשן, בריחות, בפסולת מלאכה או חרושת או כל מטרד אחר העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה או אותו שימוש.

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מג
 מרחב תכנון מקומי כפר סבא
 תכנית מס' 4175
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 1
 מיוזם מ.מ.ד. החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנ"ל לעיל
 סגן מנהל כלל התכנון
 יושב ראש הועדה מ.ו.

מס' תכנית 4175
 מס' תכנית 3506
 מס' תכנית 418