

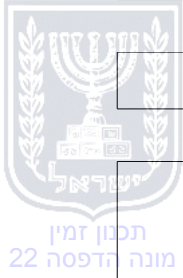
הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0793455

קצרין-מתקנים הנדסיים

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי קצרין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. חלוקת תא שטח 1026 במתחם 17 בתכנית המתאר הכוללנית של קצרין ג/19968 לשני תאי שטח ביעוד מתקנים הנדסיים.
2. הסדרת דרך לתא שטח 280 שיעודו המתוכנן מתקנים הנדסיים.
3. התכנית מבצעת שינוי שימוש מבריכת חימצון למתקנים הנדסיים.
4. בתא שטח 280 יוקם מתקן טרום טיפול לסינון השפכים של קצרין.
5. חלוקת זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הכוללנית בן שני תאי השטח המוצעים - סה"כ 500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קצרין-מתקנים הנדסיים
1.1	מספר התכנית	220-0793455
שטח התכנית	1.2	81.395 דונם
סיווג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א), 62 א (1), 62 א (2), 62 א (ג)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קצרין
קואורדינאטה X	263350
קואורדינאטה Y	765550

1.5.2 תיאור מקום

קצרין - בפינה הדרום מערבית של תכנית המתאר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		103

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
19968 ג/	1026

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2005	3355	5414	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10844 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 10844
12/06/2019	11826	8288	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19968. הוראות תכנית ג/ 19968 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19968



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי טאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי טאוב		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי-מנחה	12: 01 01/03/2020	אבישי טאוב	01/03/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	14: 10 07/06/2020	אבישי טאוב	13/01/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתו"ב קצרין	קצרין	קצרין	28	04-6969664	04-6964272	handasa@q atzrin.muni. il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmai l.com
מודד	מודד	מתניה חן ציון	697	חן בר מדידות	מצפה נטופה	מצפה נטופה		04-6782595	04-6785643	mati.chenbar @gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתקן טרום טיפול לסינון השפכים של העיר קצרין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. גזירת זכויות הבניה מתכנית המתאר הכוללנית וחלוקתם לשני תאי השטח.
- 2 הארכת דרך מס' 100 לצורך מתן גישה לתא שטח 280.
- 3.חלוקה תכנונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	281,280
דרך מוצעת	831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	831
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	281,280

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בריכות חימצון	81,395	100
סה"כ	81,395	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,594.7	3.19
מתקנים הנדסיים	78,801.23	96.81
סה"כ	81,395.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים יותר מתקני תשתית ומבני עזר בלבד, יש לאפשר אנטנות ודרכי גישה לתחזוקה. יותר שימוש למתקנים פוטו וולטאיים בכפוף להוראות תמ"א 1.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה 1. קווי התשתיות תהיינה תת קרקעיות. 2. כל מתקן יבנה ויצוייד באמצעים למניעת זיהום ולמניעת מפגעים ומטרדים לסביבה. 3. בתא שטח 281 ניתן יהיה להוציא מכח התכנית היתרי בניה למתקן הנדסי. אך ככל שיהיה צורך בהעברת חלק מתא שטח 281 עפ"י התכנית הכוללנית לתא שטח 257, תוכן תכנית מפורטת.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים תשמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, אפניים ורחבות לתחנות אוטובוסים.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מגדל מגרש כללי	
													מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
3	3	3	3	1	5.5	(1) 280	200	שרות	עיקרי	20750	280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
3	3	3	3	1	5.5	(1) 300	300	שרות	עיקרי	60948	281	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית
- הגובה המקסימאלי, לא כולל אנטנות, של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- יותר אנטנות בגובה עד 24 מטר וההיתר יותנה באישור נציג שר הבטחון. מכשולים דקים יעמדו בתקן מכשולי טיסה ת"י 5139.
- כל קווי הבניין בתא שטח 281 יהיה 3 מטר למעט קו הבנין בסמוך לדרך מספר 100 יהיו 5 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	איכות הסביבה תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים: א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
6.3	חלוקה ו/ או רישום 1. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5. 2. הרישום יעשה ע"פ החוק.
6.4	חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו.

6.4	חשמל
	<p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו -35.0 מ' מציר הקו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל. ארון רשת 1.0 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. שנאי על עמוד 3.0 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל נהלים ודרישות של חברת חשמל. בתכנית דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה תאום הבקשה רשות המים בהתייחסות לקווי המים הקיימים והמתוכננים עפ"י תשריט התשתיות בתמ"א 3/2.</p> <p>תברואה: 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.</p>
6.6	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. שטח המתקנים ההנדסיים יוגן כך שתמנע הצפה ע"י מי שטפונות ונגר עילי. נגר עילי נקי יופנה למערכת הניקוז האזורית.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות</p>



<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה אישור מנהלת הכנרת לתכניות המפורטות כולל למפרט הטיפול והתחזוקה של המתקן.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית גידור למתקן אשר תתן פתרון להיבטי הבטיחות והביטחון של המתקן ותיקבע אמצעים למיגונה וגידורה ככל שידרש.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה ייגבה על פי דין.</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	



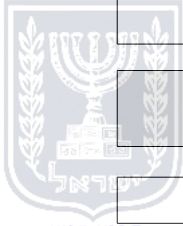
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית בתא שטח 280 תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

20 שנה מיום אישורה



תכנתן זמין
מונה הדפסה 22



תכנתן זמין
מונה הדפסה 22



תכנתן זמין
מונה הדפסה 22