

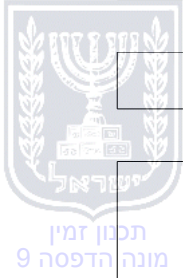
הוראות התכנית

תכנית מס' 220-1198456

שינוי יעוד משצ"פ למבני ציבור קצרין

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

מטרת התכנית להוסיף זכויות בניה למבנה ציבור ברובע 10 וכן לייעוד שטח ציבורי פתוח למבנה ציבור. התכנית מוסיפה 1850 מ"ר זכויות בניה מתוך סך הזכויות בתכנית כוללת ג/ 19986. התכנית מאפשרת 20% מסך הזכויות המאושרות לשימוש מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד משצ"פ למבני ציבור קצרין
	מספר התכנית	220-1198456
1.2 שטח התכנית		7.178 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א), (2), א62 (א), (3), א62 (א), (4), א62 (א), (7), א62 (א), (1), (11), א62 (א), (5), א62 (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	263488
קואורדינאטה Y	766285

1.5.2 תיאור מקום

רובע 10 קצרין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רובע 10 קצרין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201007	לא מוסדר	חלק	127	
201008	לא מוסדר	חלק	142	129, 140

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/2004		3323	5311	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12485 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12485
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			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 02 02/03/2023	ראתב סבאג	02/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מוקומית קצרין	קצרין			04-6969610		handasa@q atzrin.muni. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי 6 קצרין ..

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הגדלת זכויות בניה למבנה ציבור ושינוי יעוד משצ"פ למבנה ציבור .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62 א (א) (2)

2. הגדלת שטחי ציבור לפי סעיף 62 א (א) (3)

3. קביעה/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4)

4. קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי לפי סעיף 62 א (א) (7)

5. הוספה והגדלת שטח כולל מותר לבניה ושימושים שאינם לצ"צ במגרש לצ"צ לפי סעיף 62 א (א) (1) (11)

6. הגדלת שטחים לצרכי ציבור (לרבות הקטנת צ"צ אחר) לפי סעיף 62 א (א) (1) (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	5, 4
שטח ציבורי פתוח	6
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	1
שביל	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	469.75	6.54
מבנים ומוסדות ציבור	4,099.27	57.10
שצ"פ	2,609.83	36.35
סה"כ	7,178.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	469.75	6.54
דרך מוצעת	466.04	6.49
מבנים ומוסדות ציבור	5,579.06	77.72
שביל	103.31	1.44
שטח ציבורי פתוח	560.69	7.81
סה"כ	7,178.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור למוסדות ציבור לחינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה בהתאם לרשימה שבחוק התכנון והבניה. בשטח זה תותר הקמת מבני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בתא שטח 5 במרווחים לכיוון מגורים ישולב גינון. מסחר יפנה לכיוון רחוב מיצר ולכיוון שצ"פ דרומי.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטחים אלו לא תותר בניה למעט: גינון, מתקנים למנוחה והצללה, מקלטים, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקני לאצירת אשפה ומתקנים טכניים כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי משאבות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. השטח ישמש למעבר כלי רכב ומפרכי חניה ציבורית לאורך דרכים, מדרכות להולכי רגל, גינון, קווי ניקוז, חשמל, עמדות טעינת רחב חשמלי, תקשורת ותאורה, ביוב, מים, מתקנים לאצירת אשפה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. השטח ישמש למעבר כלי רכב ומפרכי חניה ציבורית לאורך דרכים, מדרכות להולכי רגל, גינון, קווי ניקוז, חשמל, עמדות טעינת רחב חשמלי, תקשורת ותאורה, ביוב, מים, מתקנים לאצירת אשפה.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	ישמש לגישה למעבר הולכי רגל, למעבר רכב חרום, לקווי תשתיות, למתקני תשתית, לנטיעה, לגינון, למתקנים לאצירת אשפה, ולחדרי טרנספורמציה.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	(3) 2	(1) 2850			350	2500	500	4	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(1) 1200			200	1000	500	5	מבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה .
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שירות .
- גובה מירבי של הבנין נמדד ממפלס 0.00 .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 20% מסך הזכויות המאושרות ניתן לשימוש מסחר.
- (2) גובה המבנה אינו כולל את מעקה הגג ואלמנטים טכניים, כגון: מערכות מיזוג וכד'.
- (3) + קומה מתחת למפלס 0.00.
- (4) קו בנין להצללות 0, ניקוז כלפי המגרש עצמו.



6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

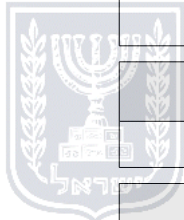


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

חשמל	6.1
<p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.2
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
ניהול מי נגר	6.3
<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התוכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים. (15% לפחות שטח מחלחל)</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>הגשת נספח בינוי לועדה הכולל פיתרונות ניקוז בשטח המגרש ובהתחברות לתשתיות הקיימות.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית הינו מיד עם אישורה .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9