

7

מחצ צפון - מרחב תכנון מקומי קצרין. נפה - גולן

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית קצרין

תכנית מפורטת מס' ג / 11381 - "פארק קצרין התלמודי"

- 1. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה נצרת עילית  
טלפון: 06-6558211  
פקס: 06-6554183
- 2. היזם והמגיש : הועדה המקומית לתכנון ובניה "קצרין".  
מועצה מקומית קצרין ת.ד. 28 רמת הגולן  
טלפון: 06-6969664  
פקס: 06-6969695
- 3. המתכנן : לורנס בלקין - אדריכל.  
רחוב מזל שור 4 הוד השרון 45000  
טלפון - 09-7417136  
פקס - 09-7417328
- 4. שם התכנית ותכולתה : "תכנית מפורטת מס' ג / 11381  
תחול על השטח המכונה בתכנית מתאר ל/ב/120:  
"פארק עירוני" - פארק קצרין העתיקה, ועל השטח  
המכונה בתכנית המתאר ל/ב/120 "נופש ותיירות".
- 5. מסמכי התכנית : כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.  
1. גיליון אחד של תשריט בקנ"מ 2500:1, להלן: "התשריט".  
2. שמונה דפי הוראות בכתב - להלן: "התקנון".
- 6. גבולות התכנית : חלק מגוש 201000, חלקה: 8 בהסדר, כמסומן בקו כחול  
תשריט.
- 7. מטרת התכנית : קביעת יעודי קרקע ותכליתם, לצורך פיתוח אתר  
עתיקות לציבור המבקר, ולצורך שמירה על היער הקיים.
- 8. שטח התכנית : 485.53 דונם.
- 9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו משנה את תכנית ל/ב/120 "תכנית מתאר קצרין"  
שבתוקף. על חלק משטח תכנית זו יחולו הוראות ת.מ.א 22.  
תכנית זו תואמת את תכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון  
ח/מ/מ/2 שינוי מספר 3 בנוגע לייעודי קרקע בתוך "ישוב  
עירוני" ובתוך אתר ארכיאולוגי מוצע לפיתוח. תכניות  
גבולות לתכנית זו: לד / 301 / 120 בתוקף "אזור תעשייה  
קצרין", ותכנית ג/ 11715 ("שינוי לתכנית מאושרת  
לד/ 301 / 120"). תכנית זו שותפה לתכנית ג/ 11715  
(בתוקף) במתן פתרון חניה אחד לשתי התכניות.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
11381  
אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 21.11.01 לאשר את התכנית  
סמל תכנית התכנון

11381  
הודעה על אישור תכנית מס.  
5036  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום 28.11.01

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

10. שימוש בקרקע

א. פארק קצרין התלמודי:

מסומן בתשריט בפסים חומים על רקע ירוק.

11. התכליות

בפארק קצרין התלמודי הותר:

1. בניית מתקנים להמחשת העתיקות או להגנתם כגון: קיודים, סככות, אמצעי המחשה אלקטרוניים, שלטים, מודלים, ובניית העתיקים של מבנים ומתקנים עתיקים.
2. בניית מבנים ומתקנים לצורך הפעלת הפארק כגון: אולמות תצוגה אור-קוליים, מבני שירותים, מחסנים ומבני עזר, קופה, משרדי הפארק, חנויות מזכרות, מנון, משק חי, מתקני התקהלות וישיבה, דרכי שרות לרכב, מגרשי חניה לרכב שרות, שבילים, עמודי תאורה, גופי תאורה, וחדרי שנאים.
3. לא תותר בניה בתוך השטח המסומן בתשריט כ"גבול אתר העתיקות" ללא אישור רשות העתיקות.
4. תנאי למתן היתר בניה באזור פארק קצרין התלמודי הוא הכנת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית.

ב. מרכז אזרחי:

מסומן בתשריט בצבע חום.

בשטח זה יותרו:

1. כל אשר מותר באזור "פארק קצרין התלמודי", בתוספת השימושים שלהלן:
2. שימושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך ותרבות.
3. בתי אוכל.
4. שימוש למסחר קמעוני.
5. לא תותר בניה בתוך השטח המסומן בתשריט כ"גבול אתר עתיקות" ללא אישור רשות העתיקות.
6. תנאי למתן היתר בניה באזור המרכז האזרחי הוא הכנת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית.

ג. שטח ציבורי פתוח:  
מסומן בתשריט בצבע ירוק.

בשטח זה יותר:

1. פיתוח נופי בלבד.

ד. חניה/דרך משולבת:  
מסומן בתשריט בפסים אדומים על רקע ירוק.

חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).  
התשמ"ג - 1983.

ה. שטח עתיקות:  
מסומן בתשריט בקו שחור עבה מרוסק. בשטח זה תהיה כל  
בניה ועבודת פיתוח כפופה לאישור רשות העתיקות.

ו. יער נסוע אדם על פי ת.מ.א. 22:  
מסומן בתשריט במשבצות ירוקות על רקע לבן.

בשטח זה יותר:

כל השימושים המותרים על פי ת.מ.א. 22, באשור קרן קיימת  
לישראל והוועדה המקומית קצרין.  
כל בניה בשטח זה מותנית בהגשה ואישור של תכנית  
מפורטת כחוק.

א. מגרשים - גבולות התכנית כוללים שני  
מגרשים לצורך קביעת קווי בניין, אשר מוהים בתשריט.

12. קווי בנין

ב. קווי בנין - לצדם של גבולות המגרשים יהיו קווי בנין  
כדלקמן: חזיתית לדרך מס' 1: 30 מטר, חזיתית ליער: 5 מטר.  
חזיתית למגרשים שכנים: 5 מטר. הכל ע"פ המסומן בתשריט.  
קו הבניין של דרך מס' 1 נמדד מגבול רצועת הדרך.

13. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(מישוב שמיים ואחזי בנייה בתניות ובהיתרים משנת 1992)

שם האזור (שימוש) עיקריים	גודל מגרש (במ"ר)	%	שטח בנייה מקסימלי במ"ר						שם האזור (שימוש) עיקריים					
			קווי בניין		מטל לפלס הכניסה		מטל לפלס התחנה הכניסה							
יער נטע	408,180		קדמי	אחורי	צדדי	מטל לפלס הכניסה	מטל לפלס התחנה הכניסה	שימושים עיקריים	שמי שדות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים	
אדם קיים <td>7,220 <td> <td colspan="3">הכל בהתאם להוראות תמ"א 22</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </td></td>	7,220 <td> <td colspan="3">הכל בהתאם להוראות תמ"א 22</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </td>	<td colspan="3">הכל בהתאם להוראות תמ"א 22</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td>	הכל בהתאם להוראות תמ"א 22			0	0	0	0	0	0	0	0	0
תניה/דרך משולבת <td>4,920 <td> <td colspan="3">חיאטר כל בניה</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </td></td>	4,920 <td> <td colspan="3">חיאטר כל בניה</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </td>	<td colspan="3">חיאטר כל בניה</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td>	חיאטר כל בניה			0	0	0	0	0	0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח <td> <td> <td colspan="3">חיאטר כל בניה</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </td></td>	<td> <td colspan="3">חיאטר כל בניה</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </td>	<td colspan="3">חיאטר כל בניה</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td>	חיאטר כל בניה			0	0	0	0	0	0	0	0	0
מרכז אזרחי (שימוש למסחר) <td>11,340</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> <td>*</td> <td>750</td> <td>**</td> <td>700</td> <td>50</td> <td>750</td> <td>750</td> <td>2</td> <td>9</td>	11,340		0	0	*	750	**	700	50	750	750	2	9	
מרכז אזרחי (שימוש ציבורי) <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> <td>*</td> <td>1,250</td> <td>**</td> <td>750</td> <td>500</td> <td>1,250</td> <td>1,250</td> <td>2</td> <td>9</td>			0	0	*	1,250	**	750	500	1,250	1,250	2	9	
פארק קניין התלמודי <td>53,870</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> <td>*</td> <td>1,000</td> <td>0</td> <td>800</td> <td>200</td> <td>1,000</td> <td>1,000</td> <td>2</td> <td>11</td>	53,870		0	0	*	1,000	0	800	200	1,000	1,000	2	11	

\* . ראה סעיף 11 קווי בניין והתשרים "מפת קווי בניין מתירים".  
 \*\* . הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחזי בניה ממטל לפלס כניסה אל מחת לפלס הכניסה ובתנאי שלא יעברו את הסה"כ המותר.  
 \*\*\* . על פי הוראות בתמ"א 22 ללא בניה. כל בניה בשטח זה מותנית בהגשה ואישור של חכנית מפורטת כחוק.

14. תשתית

א. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:  
 הועדה המקומית "קצרין" רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ולא תותר על קרקע זו הקמת בנין או ביצוע עבודה, חוץ מהעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

ב. ביוב - כל בנין בשטח תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית.

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכינרת, לשביעות רצון הועדה המקומית.

ג. אשפה - בהתאם לתכנית סילוק פסולת אזורית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ד. מים - אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה המקומית.

ה. חשמל - 1. חשמל בשטח התכנית ברשת תת קרקעית בלבד

2. חשמל יסופק עפ"י תכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית, ובתאום עם ועל פי הוראות חברת החשמל.

15. מקלטים

מיגון ייבנה לפי הוראות הג"א ובאישור הועדה המקומית. לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

16. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

17. חניה

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983. חלק מפתרונות החניה ינתנו במסגרת המגרש באתר. השלמה לפתרון במסגרת תכנית ג/ 11715 שבתוקף.

18. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו הבניין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו.  
רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:

- א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטח ציבורי ו/או שצ"פ.
- ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי זכויות בבניין על ידי רשויות הפיקוח.
- ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

19. בניינים קיימים

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

20. הידרנטים לכיבוי אש

א. תנאי להוצאת היתר הבניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

21. ניקוז

ב. ניקוז השטחים שבתחום התוכנית ייעשה בהתאם לתוכנית ניקוז שתתואם ותאושר ע"י רשות ניקוז כנרת - מנהלת הכנרת וע"פ חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות התש"ח 1957 על כל תקנותיו. לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בעבודות פיתוח בתחום התוכנית בטרם תוכן תוכנית כללית לניקוז ותאושר ע"י רשות הניקוז כנרת - מנהלת הכנרת.

חלקות קרקע הנוכחים שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.  
יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הוועדה מקומית. בהתאם לחוק התו"ב.

22. חלוקה ורישום

גבול שטח התכנית: קו כחול עבה.  
פארק קצרון התלמודי: פסים חומים על רקע ירוק.  
מרכז אזרחי: צבע חום.  
שטח ציבורי פתוח: צבע ירוק.

23. ביאור סימני תשריט

פסים אדומים עבים על רקע ירוק. קו שחור עבה מרוסק.	חניה / דרך משולבת:
משבצות ירוקות על רקע לבן. המספר ברבע העליון של הרוזטה על הדרך.	שטח עתיקות: יער נטע אדם קיים על פי ת.מ.א 22:
המספרים ברבעים הצדדיים של הרוזטה על הדרך, וקו אדום מרוסק.	מספר הדרך: קו בנין:
המספר ברבע התחתון של הרוזטה על הדרך. צהוב מותחם בקו חום עבה.	רוחב הדרך: איזור נופש ותיירות:
משבצות ירוקות על רקע ירוק. פסים אדומים דקים על רקע ירוק.	פארק עירוני: דרך לביטול:
קו כחול דק מרוסק.	גבול תכנית מאושרת:

24. השתלבות בנוף ובסביבה כל הבניה בשטח התכנית תהיה באופי "כפרי" אשר תשתלב באווירת הפארק והיער. לא תותר הקמת שלטי פרסומת חיצוניים בשטח התוכנית.

## 25. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
%	שטח ד'	%	שטח ד'	
-	-	87.75	426.04	פארק עירוני
-	-	12.25	59.49	אזור נופש ותיירות
84.07	408.18	-	-	יער נטע אדם קיים על פי ת.מ.א 22
1.49	7.22	-	-	חניה / דרך משולבת

1.01	4.92	-	-	שטח ציבורי פתוח
2.34	11.34	-	-	מרכז אזרחי
11.09	53.87	-	-	פארק קצרין התלמודי
100.00	485.53	100.00	485.53	סה"כ

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

26. עתיקות

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

27. סידורים לנכים

28. חתימות

בעל הקרקע

היוזם והמגיש

חתימת המפקח למכון לבניה  
קצרין

<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"מ קצרין</p> <p>תכנית מס' 11381/14 מס' 11381/14</p> <p>מעבדה לועדה המחוזית לתכנון ובניה עם המלצה לאיחוד-מוקף</p>
---

עורך  
לורנס בלקין, אדריכל  
Lawrence Belkin, Architect  
מזל שור 4 הוד השרון 45000  
Mazal Shor/4 Hod Hasharon 45000  
טלפון 09-7417136  
פס 09-7417328