

מ.ע. 02 ל 37

2-4624

נתקבל
-5.05.2002
אגף התכנון
מועצה מקומית קצרין

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי קצרין
תכנית מפורטת מס' ג/ 12072
שינוי לתכנית ג/במ/ 134 בתוקף
קצרין - רובע 2 (אפק)

1971

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/ 12072
שינוי לתכנית ג/ במ/ 134.

מטרת התוכנית:

שינוי מקומי של ייעוד וגודל מגרשים.

1.2 מקום התכנית:

קצרין: גוש 201000
נפה: רמת - הגולן
חלק מחלקה 1.

תחום שיפוט מוניציפלי קצרין.
התכנית נמצאת ברובע 2 (אפק)
בין רחובות יהודיה, חמת וכנרת וטיילת הרובע.

1.3 שטח התכנית:

5.85 דונם.
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול.
צורת המדידה - טופוגרפית.

1.4 בעלי עניין:

הודעה על אישור תכנית מס' ג/ 12072
פורשמה בילקוט הפרסומים מס' 5099
מיום 4.8.02

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.
קריית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-6558211

יום ומגיש התכנית:

מועצה מקומית קצרין
ת.ד. 28 קצרין 12900
טל: 04-6969696 פקס: 04-6969695

עורך התכנית:

מיכאלה איתן - אדריכלים
מ. רשיון 30016
רח' שנקין 26 גבעתיים
טל: 03-7320320 פקס: 03-5731605

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/ 12072
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20/3/02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:
תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

תכנית מתאר מקומית - התכנית תואמת לתכנית מס' ל/ב/120 מאושרת.

תכנית מפורטת מקומית - התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/134 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:
א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
24.2.2000	עדכון 1
27.5.2001	עדכון 2
25.4.2002	

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

1.9 באור טיפני התשריט:

גבול שטח התכנית:	קו כחול
גבול תכנית מאושרת:	קו כחול מקווקו
גבול מגרש ומספרד:	קו שחור מספר המגרש מסומן בשחור בתוך תחום המגרש
גבול מגרש לביטול:	קו שחור מקווקו
אזור מגורים א':	צבע חום
אזור מגורים ב':	צבע תכלת
שטח מבני ציבור:	צבע חום תחום חום כהה
שטח ציבורי פתוח:	צבע ירוק
מקלט:	קו שחור מקווקו (קו נקודה)
מספר הדרך:	מסומן ברבע עליון של הרחטה המופיעה על הדרך
קו בנין:	מסומן ברבעים הצדדים של הרחטה המופיעה על הדרך
רוחב הדרך:	מסומן ברבע התחתון של הרחטה המופיעה על הדרך
דרך קיימת:	צבע חום
רוחב משולב:	פסים ירוק אדום

1.10 טבלת שטחים:

ייעוד השטח	קיים		מוצע	
	שטח ד'	%	שטח ד'	%
שטח למבני ציבור	1.26	21.54	2.75	47.00
שטח ציבורי פתוח	0.70	11.97	-	-
מגורים א	-	-	3.10	53.00
מגורים ב	3.89	66.49	-	-
סה"כ	5.85	100.00	5.85	100.00
סה"כ יח"ד	24 יח"ד		6 יח"ד	

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

שינוי יעודי שטח וגודל מגרשים ושינוי הוראות בענין זכויות והגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. הגדלת שטח לבנין ציבורי על חשבון שטח מגורים.
- ב. הגדלת שטח המגורים על חשבון ש.צ.פ. ושינוי ממגורים ב' למגורים א'.
- ג. הגדרה מחדש של קרי בנין חכויות בניה.
- ד. הוראות נוספות בענין מחסנים וקירוי הניות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מס' יח"ד
בנין ציבורי	1650 מ"ר	-
מגורים א'	1440 מ"ר	6

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

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

א. אזור מגורים א':
אזור זה נועד לבתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, ובניני עור (שטח שרות) כגון מחסן וסככה לחניה.

ב. שטח לבנין ציבורי צ-3:
גן ילדים, מעון יום, תחנה לבריאות המשפחה, מבנה דת.
ניתן גם לשלב מספר פונקציות ציבוריות (באותו בנין או בבנינים שונים) ובתנאי שלא יהוו מטריד האחת לשניה.

3.2 לוח אזוריים והוראות בניה:

לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם האזור שימוש עיקרי	גודל מגרש מיני מ"ר	קרי בנין							מס' ית"ד למגרש								
		ק	א	צ	מעל למפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שמוש עקרי	שטחי שרות		כסרי קרקע	סה"כ	מס' קומ' קומ'	גובה (מ')				
שטח לבנין ציבור	500	לפ"י תשריט							-	10	3	80%	50%	20%	60%	-	
אזור מגורים א'	450	לפ"י תשריט							1	8.5	2 + * מרתף + עלית גג	300 מ"ר	200 מ"ר	60 מ"ר	240 מ"ר	60 מ"ר	240 מ"ר

* תותר עלית גג של 40 מ"ר בתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על המותר. גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות לאזור מגורים א':

1. עיצוב אדריכלי:

- מגורים א' - הבנינים יקורו בגגות רעפים לפחות 60% משטח הגג.
- קולטי שמש ישתלבו בשיפועי הגג. זודי שמש יהיו בחלל הגג. במקרה של גג שטוח ייבנה מסתור.

2. מחסנים:

- מחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבית בצמוד לו או בנפרד ממנו, בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר ליח"ד (שטח שרות).
- אין להקים כל מחסן פרט למחסן עץ וגמר עץ בעל גג רעפים משופע או דמוי רעף.
- מחסנים ימוקמו בחיתו האחורית של המבנה בקו בנין אחורי וצידו 1 מ'.
- גובהו של המחסן לא יעלה על 3 מ'.

3. סככות לחניה:

- תותר הקמת חניה בקו בנין 0 במקום המיועד לחניה ומסומן בתכנית הבינוי שאושרה ע"י הועדה המקומית.
- חזית החניה תהיה ברוחב של עד 4 מ' (חניה אחת) או עד 6 מ' (2 חניות) ועומקה (חזית צדדית) עד 6 מ'.
- בחניה בקו בנין 0 יוכתה ניקוז הפונה אל המגרש עצמו או לכוון הרחוב אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל.
- סככה לחניה תתוכנן באופן המשתלב בתכנון הבית עם פרטים הזהים לאלו של המבנה או לקידרות בחזית התמך של המגרש, כמו-כן, תותר הקמת סככה לחניה העשויה עץ או מתכת.
- קירוי החניה יהיה גג רעפים המשופע לשני כיוונים, גובה רכס הגג יהיה עד 3.2 מ' וגובה תחילת שיפוע הגג 2.2 מ' (ריצוף עד תקרה).
- תותר רק בניית חניה מקורה על עמודים ללא סגירת קירות אטומים היוצרים מבנה סגור ואטום.
- שטח מירבי לחניה (ולסככה לחניה) 36 מ"ר ויחושב כשטח שרות.

4. היתרי בניה:

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י הנחיות תכנית הבינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.
ב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

ב. תשתיות:

1. מים:

אטפקת 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.
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 ובאיזור 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 להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים 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 אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. סידורים לנכים:

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

התנגדות פקודת התכנון בתנאי שני הודעה מתואמת עם
רשימת התכנון המוסמקות.

פרק - 4 חתימות:

חתימתו הינה לכרטי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות לה זכות יחוס
התכנית או ללכת בה כעין אחת בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה רישום
ונחתם עליו מסמך מסוים. אין רישום התכנית או בניה במקום
הסכמת כל מהלך תוכנית התכנון, ולא יחול עליה חוק המסכת, לפי כל
הוראת השר על דבר.

בעל הקרקע:

לפי הוראת שר המגורים בה סעיף 10א(א) חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
בין היתר חייב המבקש להגיש תוכנית תכנון מקיפה לכלל הפרטעו ע"י
מקום הסכם מאושר לפני השרים או שמועצה מקומית או מועצה מקומית ע"י
מי שישטח בהתאם על פני תוכנית בלשון מסכת או על כל זכות
אחרת שיש לה קשר חוקים מאושר. אין כל דבר שיש להתייחס
ניתנת אד ורק במקודת מבט חנונית.

מינהל מרקעי ישראל
מחוז הצפון

2.06.02

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965	
ועדה מקומית לתכנון ובניה	
ק צ ר ין	
חכנית	י.ת.ל. אסף
מס	12072/ע
העברה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה עם המלצת למחן-תוקף	
עו"ד הועדה	מהנדס הועדה

יום התוכנית:



מגיש התוכנית:

מ.ג.ל.ה. איתם
אדריכלות

עורך התוכנית: