

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי קצרין
תחום שיפוט מוניציפלי קצרין
תכנית מתאר מקומית מס' ג' 10844
שינוי לתכנית מתאר ל'ב\120
ולתכנית ג' 5472 (שינוי 3 לת.מ.מ. 2)
תכנית מתאר דרום קצרין – 1444 יח"ד

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
10844 א
אישור תכנית מס.
...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 26/01/05 לאשר את התכנית.

10844 א
הודעה על אישור תכנית מס.
5472 ב
פורעמה בילקוט הפרסומים מס.
7-7-05

פרק 1

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית מס' ג' 10844
שינוי לתכנית מתאר ל'ב\120 ולתכנית ג' 5472
(שינוי 3 לת.מ.מ. 2)

מטרת התכנית:

הרחבת פיתוח העיר קצרין דרום מערבה.

1.2 מקום:

קצרין נפה: רמת - הגולן
גוש 201000 חלק מחלקה 3
תחום שיפוט מוניציפלי: קצרין

1.3 שטח התכנית:

2435.86 ד'
גבולות התכנית כמותחם בקו הכחול בתשריט.
תכנית מתאר מקומית מס' ג' 10844 תחול על כל נשטח הכלול
בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
מרובעים 1,2,3,4,5, דרום מערבה עד הבריכות חימצון
(גבול דרום מערבי חדש של העיר).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

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

יזם ומגיש התכנית:

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

עורך התכנית:

מיכאלה איתן - אדריכלים
מ.רישיון 30016
רחוב שינקין 32 גבעתיים
טל': 03-7320320 פקס: 03-5731605

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 התוכנית תואמת לתמ"א.

תמ"א 22 – התכנית מהווה הקלה לתמ"א 22.

ת.מ.מ 2 – התכנית מהווה שינוי לתכנית ג'5472 (שינוי 3 לת.מ.מ. 2).

תכנית מתאר מקומית – התכנית מהווה שינוי לתכנית ל'ב'120 מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תכניות מתאר אחרות החלות על השטח, תכנית זו עדיפה.

תכניות מפורטות מקומיות – התכנית תואמת את התכניות המפורטות הבאות החלות בשטח התכנית:

תכנית ג'7862 מאושרת – אזור תיירות
תכנית ל'א\303\120 מאושרת – ב"ס שדה
תכנית ג'5079 מאושרת – חוות סוסים
תכנית ג'12485 מאושרת – רובע 10
תוכנית ג'13363 מאושרת – פינת חי
(פארק זאולוגי עירוני)

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית מפורטת החלה על השטח, התוכנית המפורטת עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקו"מ 1:5000. – כוח"ב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.07.98	הכנה
18.01.00	עדכון 1
15.07.03	עדכון 2
15.02.05	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו סגול	גבול תחום שיפוט ומרחב תכנון:
קו כחול עבה	גבול שטח התכנית:
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת:
צבע צהוב	אזור מגורים:
עיגול בפסים כתום וחום	מרכז שכונתי:
משולש בצבע חום	בי"ס יסודי:
צהוב מותחם בחום כהה	אזור נופש ותיירות:
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח:
קווים אלכסוניים ירוקים על רקע האזור	ציר תנועה שכונתי:
אפור עם קווים שתי וערב בחום	בריכות חמצון:
חום עם קווים אלכסוניים בחום כהה	בי"ס שדה:
צבע חום בהיר	דין קיימת:
צבע אדום	דרך חדשה:
קווים אדומים אלכסוניים על רקע האזור	דרך לביטול:
פסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי:
קווים אלכסוניים בירוק כהה מותחם	יער נטע אדם קיים לפי ת.מ.א. 22:
בקו ירוק כהה על רקע האזור	ביטול יער נטע אדם קיים לפי ת.מ.א. 22:
קווים מקוטעים אלכסוניים בצבע סגול	ביטול יער נטע אדם קיים ע"י אשרור:
על רקע האזור	
קווים מקוטעים אלכסוניים בצבע סגול	
על קווים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע צבע האזור	
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך:
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	קווי בנין:
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך:

1.10 טבלת שטחים:

מוצע		קיים		ייעוד
%	שטח ד'	%	שטח ד'	
24.15	588.29	-	-	מגורים כולל מרכז שכונתי
42.52	1035.41	54.21	1320.43	ש.צ.פ.
1.29	31.50	-	-	שטח נופש ותיירות
1.2	29.82	1.22	29.82	בי"ס שדה
2.65	64.63	-	-	דרכים
3.34	81.39	-	-	בריכות חמצון
24.83	604.82	44.57	1085.61	שטח חקלאי
100.00	2435.86	100.00	2435.86	סה"כ

60.69	342.70	100.00	564.70	יער נטע אדם קיים לפי ת.מ.א. 22
34.00	192.00	-	-	ביטול יער נטע אדם קיים
5.31	30.00	-	-	ביטול יער נטע אדם קיים ע"י אשרור
100.00	564.70	100.00	564.70	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

א. הרחבת שטח תוכנית המתאר של העיר קצרין דרום מערבה לצורך פיתוח שכונות חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. הקצאת שטח ל- 3 שכונות מגורים חדשות מדרום לשכונות הקיימות.
- ב. הכללת בריכות החמצון בתוך שטח תכנית מתאר והגדרת גישה אליהם.
- ג. ביטול חלק מיער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22 כדי לאפשר פיתוח שכונות חדשות.
- ד. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ה. התווית רשת דרכים וסיווגן, בהמשך לרשת הקיימת.
- ו. קביעת הוראות בניה לכל האזורים בהם מותרת הבניה.
- ז. קביעת הוראות לטיפוח שטחי גוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

פרק 3 – הוראות התכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: בתכניות מפורטות רשאית ועדה מקומית להכניס שימושים נוספים שלא מצוינים בתקנון התכנית.

א. אזור מגורים:

אזור זה נועד לבנייני מגורים בתוספת כל מבני הציבור הדרושים לפעילויות השונות של שכונות המגורים כגון: בית ספר יסודי, גני ילדים, מעונות, טיפת חלב, חנויות שכונתיות, בית כנסת, מגרשי משחקים, גן ציבורי שכונתי – הכל על פי תכנית מפורטת. בנייני המגורים יתחלקו באופן עקרוני לשני סוגים:
א. בניה נמוכה – צמודי קרקע עד 2 קומות.
ב. בנייני קומות – 2-3 קומות ללא קומת עמודים.
לא תתאפשר בנית כל בנין בשטח רובע המגורים אלא אם כן הוגשה תכנית מפורטת ואושרה לפי החוק.

ב. בית ספר יסודי:

בהתאם לגודל האוכלוסייה אותה הוא משרת. בית ספר יבנה לפי סטנדרטים ועל שטח לפי דרישת משרד החינוך והתרבות.
יש לדאוג שמבני בית הספר יהיו מורחקים מבנייני המגורים מרחק של 20 מטר מינימום. יש להתחשב בתכנון המפורט כגורם הרעש הגובע מבית הספר ע"י אוריינטציה נכונה בין בית ספר ומגורים, מיקום הפתחים והחלונות.
מיקומו ייקבע בהמשך בהתאם לתכנית מפורטת.

ג. מרכז שכונתי:

יכלול שירותים שכונתיים כגון: גני ילדים, מעונות יום (בהתאם לסטנדרטים של משרד החינוך והתרבות), מספר חנויות שכונתיות, שירותי בריאות ודת, מרכז קהילתי – הכל בהתאם לתכנית מפורטת. מיקומו ייקבע בהמשך בהתאם לתכנית מפורטת.

ד. ציר תנועה שכונתי:

ציר עיקרי לתנועת הולכי רגל המקשר בין הרובעים החדשים לרובעים הקיימים ובין רובע אחד לשני. הצירים יכולים לשלב תנועה מוטורית בקטעים או לכל האורך. לאורך הצירים השכונתיים ובעיקר בהצטלבותם ימוקמו המרכזים השכונתיים. תוואי הצירים יקבע בתכנית המפורטת.

ה. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכה, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, ונסיעות ציבוריות לאורך הדרך.

ו. שטח ציבורי פתוח:

מיועד לפארקים, מגרשי ספורט, חוות סוסים, פינת חי, מתקני ספורט נופש ונוי, גינות ושבילים מרוצפים, חניות ודרכי גישה, תותר בניה שמשרתת את הפונקציות המוזכרות לעיל בתנאי שלא פוגעים באופי הפתוח של השטח, ובתאם לתכנית המפורטת. כמו כן יותרו מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים, אנטנות ומקלטים תת קרקעיים - הכל בהתאם לתכנית המפורטת. האזורים שבהם קיימים חפיפה בין ש.צ.פ. ליער נטע אדם קיים מיועדים ליעור בהתאם לת.מ.א. 22.

ז. בי"ס שדה:

לפי תכנית לא/א 120 303 בתוקף ותכנית ג' 13363 מאושרת.

ח. יער נטע אדם קיים:

שטח ציבורי פתוח שמסומן יער נטע אדם קיים מיועד ליעור בהתאם לת.מ.א. 22.

ט. שטח נופש ותיירות:

מיועד להקמת בית מלון, כפר נופש, שטחי נופש וספורט. תותר בניית בתי קפה, מסעדות וחנויות המשרתים את הפונקציות המוזכרות לעיל. הכל בהתאם לתכנית מפורטת.

י. בריכות חמצון:

תותר הקמת מתקנים טכניים כולל אנטנות . תאופשר דרך גישה לתחזוקה.

יא. שטח חקלאי:

מיועד לייעור.

3.2 טבלת זכויות והגבלת בניה:

מיקום וקווי בניה	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד מרבי לכל רובע		שטח בניה מרבי	אזור
בהתאם לתכנית ג\12485		444	10		מגורים כולל מרכז שכונתי
קוי בנין מדרכים ראשיות בהתאם לתשריט. קווי בנין בתוך השכונה בהתאם לתכניות מפורטות	3 קומות	500	11	בהתאם לתוכניות מפורטות שתוגשנה	
		500	12		
1444 יח"ד					סה"כ יח"ד
בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה					ש.צ.פ.
בהתאם לתכנית ג\7862					שטח נופש ותיירות
בהתאם לתוכנית לא\120\303\ ותכנית ג\13363					בי"ס שדה
כל בניה אסורה					דרכים
בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש					בריכות חמצון
בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה					שטח חקלאי

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנהיות נוספות:

תכניות מפורטות:

1. לא תתאפשר כל עבודת בניה בשטח אלא אם הוגשה תכנית מפורטת ואושרה לפי חוק.
2. תכנית מפורטת לאזור מגורים חייבת לכלול לפחות שטח של רובע אחד בשלמותו. (עד צירי הדרכים שמקיפים אותו).
3. בשאר אזורי התכנית הכל בהתאם לתכניות המפורטות שתוגשנה בהתאם לחוק.
4. תכנית מפורטת תכלול הוראות לחלוקה למגרשים. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית מפורטת מאושרת, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

נטיעות וקירות גבול:

1. סילוק מפגעים -

- א. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את

החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו מקום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא ימלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת 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 בתכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לפיתוח השטח בשכונות חדשות שאושרו לבניה בתכנית זו, אישור תכנית ביוב מפורטת על ידי משרד הבריאות ואישור משרד הבריאות בדבר התאמת פתרון הקצה לקליטת שפכי ההרחבה.
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ולא הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.

ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 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 ובאזור 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.

1. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי השמל עד לפי כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנהיות עם חברת השמל.

2. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

חלוקה למגרשים בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי 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 לצורכי 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 התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ולא שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה

5. תנאים לביצוע התכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בחניה ציבורית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה מקומות חניה כגדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - חתימות:

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:



העירייה המקומית של קצרין
קצרין

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה קצרין	
תכנית	110 אג קכ"ו
מס'	10844/א
העברה לעדה המחוזית לתכנון ובניה עם המלצה למתן-תוקף	
מנהלס הועדה	יו"ר הועדה