

הוועדה המחוזית מחוז הצפון

1000

מרחב תכנון מקומי - קצרין

רמת הגולן

תכנית מפורטת מס' לא/120/303

בית ספר שדה קצרין

שינוי לתכנית לב/120 בתוקף

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 100/303/4/1
 הועדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה
 ביום 11.8.01 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 שמנכ"ל לתכנון

200

תאריך: 8/97
 עדכון: 8/3/01

הודעה על אישור תכנית מס. 100/303/4/1
 5053
 מורעמה בילקוט חרסומים מס.
 מיום 17.7.0

פרק א' - התכנית

1. המקום: מרכז עירוני תעשייתי קצרין
2. גבולות התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: "תכנית מפורטת מס' לא/ 120/303 ב"ס שדה קצרין" התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
4. מסמכי התכנית:
 - 4.1 דפי הוראות תקנון 12 עמודים.
 - 4.2 תשריט בק"מ 1:2500.
 - 4.3 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.
5. שטח התכנית: 78.0 דונם.
6. גושים: 201000 בלתי מחולק
7. יוזמי התכנית: החברה להגנת הטבע, מחלקת הבניה רחוב השרון 21תל אביב טל - 03-63886156
8. מתכנן: אדריכל גדי רובינשטיין א.ב. תכנון בע"מ רחוב הירדן 11 טל- 06-6950858 פקס 06-6951170
9. מבצעי התכנית: החברה להגנת הטבע, מחלקת הבניה רחוב השרון 21תל אביב טל - 03-63886156
10. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל- 06-69558211 פקס - 06-6554188
11. מטרת התכנית:
 - 11.1 להגדיר את השטחים לבניה ואת השטחים הפתוחים.
 - 11.2 לפרט את זכויות ומגבלות הבניה בשטח הבני.
 - 11.3 פתוח השטח למטרת בנית בית ספר שדה הכולל ביתני מגורים לחניכים ולסגל המוסד, חדר אוכל ומטבח, אגף מנהלה כתות למוד, מעבדות, מקלטים ציבוריים, מחסנים שטחי ספורט נופש וירק.
12. יחס לתכניות אחרות:
 - 12.1 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח הוראות תכנית זו תקבענה.
 - 12.2 תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לשטח שהוגדר בתכנית לב/ 120 המאושרת כבית ספר שדה ושטח ציבורי פתוח.
 - 12.3 תכנית זו גובלת עם תכנית ג/ 6998 בתוקף.
 - 12.4 תכנית זו גובלת עם תכנית ג/ 5088 בתוקף.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות:

1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק". ההגדרות והמונחים עפ"י חוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם או המבצע ימצאו בכל עת שיידרשו לעשות כן לוועדה מחוזית, מקומית כל חומר רקע ופרוט תכניות לשם דיון בתכניות הבניה או בתכניות מפורטות.

פרק ד' - ביאורי התכנית היעודים וצבעי התכנית:

<u>הציון</u>	<u>באור הציון</u>
- פסים חומים באלכסון על רקע בהיר חום.	אזור לבניה א'
- חום בהיר.	אזור לבניה שלב ב'
- בצבע אדום	דרך חדשה/ מוצעת
- קו עם עיגולים לאורכו.	סימון קו חשמל ראשי תת קרקעי
- בצבע חום.	דרך קיימת/ מאושרת
- בצבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
- בצבע ירוק מותחם ירוק כהה.	שטח פרטי פתוח
- קו שחור עם משולשים לסירוגין.	גבול גוש
- קו כחול.	גבול תכנית
- קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
- מספר בחלקה התחתון של הרוזטה	סימון תחום הדרך
- מספר בחלקה העליון של הרוזטה	סימון מספר הדרך
- מספר בשני צידי הרוזטה	מרחק בניה מקצה הדרך (קו בנין)
- פסים כחים חומים עבים על רקע צבע חום בהיר.	אזור בייס שדה

פרק ה'- תנאים ואופן ביצוע התכנית

1. לא יוצאו חיתרי בניה בשטח התכנית אלא בהתאם לתכנית המפורטת הנאושרת כחוק ולרשימת התכליות המפורטות בתכנית זו.

2. אופן ביצוע של התכנית המפורטת:

כוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

2.1 התאמה של תכנית הבניה לתשריטים המצורפים, ולתכנית מפורטת מאושרת.

2.2 התכניות חייבות להיות מבוססות על מדידת השטח במדויק על ידי מודד מוסמך.

2.3 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת קוי חשמל, מים, וביוב בהתאם להנחיות בתכניות שיצורפו במועד מאוחר יותר לאישור הוועדה המקומית.

2.4 יקבעו סדורי חניה נאותים לפי דרישת הוועדה והנחיות התכנית המפורטת. והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה.

פרק ו' - תכליות ושימושים

1. כללי:

- 1.1 לא ישים שום קרקע או בנין הנמצא באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות השימושים המצויינים מטה.
- 1.2 הבניה באזור התכנון תותר על-פי תכנית מפורטת ותנאי תכנית עיצוב ארכיטקטוניות בהתאם לדרישות הוועדה.
- 1.3 באזור בניה שלב א' יהיו קווי בנין, טיפוס המבנים ואופיים, מפלסי הבנינים והשבילים כמפורט בתקנון. לאזורי הבניה שלב ב' תוגש תכנית מפורטת או תכנית עיצוב ארכיטקטונית.

2. אזור בניה שלב א' ושלב ב':

אזור זה נועד להקמת:

2.1 מבני מגורים לחניכים:

יבנו כביתנים בני קומה אחת המכילים 3-7 חדרים מגורים כ"א ובתוספת חדרים בקומת קרקע התחתונה. פרטי המבנה יצויינו בתכנית להיתר בניה. סה"כ שלב א' 32 חדרים בביתנים ובשלב ב' 25 חדרים נוספים כמבנים זהים לטיפוסי המבנים של שלב א'.

2.2 מגורי סגל:

יבנו בבתיים בני קומה אחת עם מרחב מוגן משותף לכל שני בתיים. בשלב א' יבנו 2 מבנים כמצויין בתשריט ובשלב ב' שני נוספים זהים לטיפוסי שלב א'.

2.3 מבנה מרכזי:

יבנה מבנה בו שתי קומות:

- 1) קומת קרקע המכילה מנהלה ושירותים והיתרה קומת עמודים פתוחה
- 2) קומה עליונה המכילה חדר אוכל מטבח ומחסנים. המבנה יבנה בשלב א' עם הכנה לתוספת הגדלה של חדר האוכל בשלב ב' כמצויין בתכניות להיתר בניה.

2.4 מבנה כיתות:

יבנה בקומה אחת - קומת קרקע בצמוד למבנה המרכזי. יכלול כתות לימוד ומעבדות. בשלב א' יבנו 2 כתות לימוד ומעבדה בשלב ב' יבנו 2 כתות ומעבדה.

2.5 מחסנים:

יבנו בקומה אחת - קומת קרקע בצמוד למבני המגורים והמבנה המרכזי. יבנו בשלב א' כמצויין בתכניות להיתר בניה.

2.6 מקלטים מרחבים מוגנים :

יבנו כמקלטים מרכזיים תת קרקעיים מסוג מש/131/ק מאושרים ע"י הג"א ובהתאם לדרישות פיקוד העורף על פי ההנחיות למרחבים מוגנים.

בשלב א' יבנו 2 מקלטים.

בשלב ב' יבנו מקלטים או מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות הג"א, מותאמים להיקף ולזמן הביצוע.

2.7 שבילים, רחובות ושבילים תומכים :

שבילים ורחובות בתוך האזור, מיועדים לתנועת הולכי רגל עם אפשרות מעבר לרכב שרות בין המבנים. רצוף שבילים ורחובות יעשה מגרנוליט, אבן מקומית ואספלט בהתאמה.

קירות תומכים יבנו מבטון ואבן מקומית.

3. כביש מוצע :

כביש הגישה יהיה כביש עירוני מסי 7, החניה תרוכז במגרש חניה מרכזי בכניסה למוסד בהמשך לכביש הגישה. שטח החנייה המינימלי יהיה 25 מ"ר לכל כלי רכב. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה. יש להקצות מקום חניה לכל יחידת מגורים לסגל. חניית אוטובוס אחד לכל 25 חדרים.

4. שטח פרטי פתוח :

מיועד לשמש כרצועת הפרדה של המוסד מסביבתו, ומקום לפעילות של נופש וספורט. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט המתקנים הקשורים לתכליות מותרות.

שימושים מותרים :

1.4 גטיעות ופתוח שטח שבילים וסככות לנופשים.

2.4 מתקני ספורט, מגרשי משחקים, בריכות שחיה ומתקניה.

3.4 מעבר צינורות ביוב, מים, קווי חשמל ומתקניהם.

5. טבלת אחוזי בניה ומבילות בניה:

הנושא/ היעוד		גודל מגרש	מס' יח' למגרש	קווי בנין - מקצה יעוד השטח (המגרש)			גובה מבנים	אחוזי בניה מותרים											
				קדמי מ'י	אחורי מ'י	צדדי מ'י		מתוחג למפלס הכניסה	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מפלס מפתח	מפלס כניסה							
אזור בניה שלב א'	13 דונם	-	-	6	3	5	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה
אזור בניה שלב ב'	5 דונם	-	-	6	3	5	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה

5.1** הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וכתנאי שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול, אטפקת מים חשמל ותקשורת:

1. ניקוז:

באזור הבנוי ינוקזו המים לשטחי ספיגה וחלחול קרובים ככל האפשר לאזור המבנים. למניעת סחף, יבנו קירות תומכים ליצירת מפלסים בעלי שיפוע קטן שימנעו זרימת מים על פני הקרקע, כך שתתאפשר הקוות מים בשוליים וחלחול מידי. לא תותר יצירת שיפועי קרקע באזורים השונים מעבר לשיפוע הקרקע הטבעי הקיים במקום. שבילים ורחובות מרוצפים או סלולים ינוקזו על שטחי קרקע ספוגית בקרבתם. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

2. ביוב:

כל המבנים יהיו מחוברים ע"י רשות של מאספים עד לקו מאסף תחתון בשולי השטח הבנוי וזה יחובר על רשת הביוב העירונית ויטומן בתכניות שיוגשו להיתרי בניה, הכל יבוצע בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3. מים:

יסופקו מקו מים העובר מתחת לכביש מסי 7 ע"י חיבור " 4 ורשת פנימית ונת קרקעית בקוטר " 3 במסומן בתכניות שיוגשו להיתר. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

4. חשמל:

איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטרים.
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מטרים.
בקו מתח עליון עד 150-160 ק"ו	11.0 מטרים.
ברשת מתח נמוך עם 33 תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטרים.

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- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. מזבלה ופחי אשפה:

מקונו פחי - אשפה אשפתונים, יצוין בתשריט להוצאת היתרי בניה קני"מ 1:250. ריכוז האשפה באשפתונים ניידים, והרחקתה למזבלה העירונית במקום מיועד לכך בהתאם להוראות העיריה ובאחריותה.

6. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

פרק ו' - הוראות התכנית:

1. חניה:

- 1.1 על כל מבנה במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג 1983.
- 1.2 פתרון החניה יהיה בתחום המגרשים, עפ"י התקנות.

2. הפקעות ורישום לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבת עפ"י חוק.

4. הידרנטים:

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה.

5. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זו תבנה לפיקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

פרק ט"י - שונות :1. חלוקה ורישום :

- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזוריכ והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

2. היתר בניה :

- לא יוצאו תעודות גמר ואו היתרים לחיבור לחשמל למבנים בתחום תכנית זו כל עוד לא הונחה דעתה של הרשות המקומית כי כל עבודות התשתית העירונית הרלוונטית לאותם מבנים הושלמו לשביעות רצונה.

3. תכנית בינוי :

- א. תשריט בקני"מ 1:500 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה בינוי עקרוני של שטח רתכנית ומראה בין היתר : מיקום מבנים, ייעודם היטלם האופקי ושטחם, התווית שבילים ומדרכות כולל מערכות התאורה ולצידם קביעת מקומות חניה, נויקום מערכות רנדסיות הקצאת שטחים לגינון, נטיעות ושתילות, מיקום מקלטים וכל אמצעי המיגון האזרחיים והנדרשים ע"י פיקוד העורף. התכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתרי בניה.

פרק י"י - שלבי פתוח :1. בשלב ראשון יבנו :

- המבנה המרכזי (חלקי)
- 32 יחידות מגורי חניכים
- 2 יחידות למגורי סגל.

2. בשלב שני - יבנו :

- 25 יחידות מגורי חניכים.
- 2 יחידות למגורי סגל
- 2 כתות לימוד ומעבדה.
- תוספת הרחבה לחדר אוכל.

טבלת שימושי קרקע - מצב קיים :

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור ביה"ס שדה	30	39%
דרך קיימת/ מאושרת	8	10%
שטח ציבורי פתוח	40	51%
סה"כ שטח התכנית	78	100%

טבלת שימוש קרקע - מצב מוצע :

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור לבניה א'	13	16%
אזור לבניה שלב ב'	5	8%
דרך חדשה מוצעת	2	1%
דרך קיימת / מאושרת	8	10%
שטח פרטי פתוח	50	65%
סה"כ שטח התכנית	78	100%

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה קצרין	
תכנית <u>בנין בית</u>	מס' <u>120/303/4/6</u>
השרה לועדה המחוזית לתכנון ובניה עם חמלצ'ה לתת-מוקף	
מראס הועדה	יו"ר הועדה

חתימת מגיש התכנית:

חתימת ירום התכנית:



החברה להגנת השבע
 מחלקת בניה
 רח' השפלה 3 ת"א
 טל: 63-6388616

חתימת המתכנן:

א.ב. תכנון
 חברה קיבוצית לאדריכלות,
 יעל והנסה בע"מ
 שכווח גליל עליון

מדינת ישראל
ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

משרד הפנים
מנהל המחוז : צפון
תאריך : י"ד כסלו תשס"ב
29/11/2001
סימוכין : 27917

3
1007

לכבוד
משה לונגו
מזכיר הועדה המקומית
ועדה מקומית לתכנון ולבניה קצרין
קצרין מיקוד : 12900 ת"ד : 28

הנדון : תכנית מפורטת מספר ל/א/303/120
שמירת תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה

1. התכנית שבנדון אושרה והודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 5003, התשס"א, עמוד 3337 בתאריך 17/07/2001

2. בהתאם לסעיף 118(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה, תימצא במשרד הועדה המקומית.

3. רציב העתק מסמכי התכנית על תשריטיה החתומים כחוק.

דורית בן עזרא
מזכיר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

טלפון : 04-6508555
פקס : 04-6554188

כתובת : רחוב דרך קרית הממשלה
נצרת עילית מיקוד : 17511 ת"ד : 595
קבלת קהל : ימים א', ב', ד' בין השעות 09:00-14:00