

10/7/02
מה- 381-02

הודעה על אישור תוכנית מס' 11777/קצ
תוכנית מס' 11777/קצ
פורסמה בליקט וטרסומים מס' 5102
מיום 25.6.02 בעמ' 5663

מחוז הצפון
נפה - רמת הגולן

הודעה על אישור תוכנית מס' 11777/קצ
פורסמה בעיתון הארץ ביום 30.7.02
ובעיתון הקצ ביום 30.7.02
ובעיתון מקומי אח גאון ביום 2.8.02

מחב תכנון מקומי - קצרין

תחום שיפוט מונציפאלי - מועצה מקומית קצרין

תכנית מפורטת מס' מק/קצ/11777/1 בסמכות ועדה מקומית
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה - שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח

ק צ ר ין

שינוי לתוכניות: מס' ג/ 11777 המאושרת, ג/ 11339 המאושרת

התכנית בסמכות ועדה מקומית
ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (4) ולחוק התכנון והבניה

ועדה מקומית קצרין
אישור תכנית מס' 11777/קצ
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3/02 ביום 31.7.02
י"ד הועדה
סמואל זכמן

מועצה מקומית קצרין
אשרה חסימת מסמך פניה
קצרין

1. זיהוי וסווג התכנית :

1.1 שם התכנית : רובע גמלא מק/קצ/ 11777 / 1

תכנית מפורטת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לשטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח קצרין שינוי לתכניות מפורטת מס' ג / 11777 המאושרת, ג/ 11339 המאושרת. הסדרת שטחים למבני ציבור ושטח פרטי פתוח.

1.2 מקום התכנית :

נ.צ. 7665 / 2645

מס' חלקי חלקה	מס' חלקה	גוש
בהסדר		201000

1.3 שטח הקרקע :

32.4 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעלי עינין :

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת עילית 17000
טל : 04-6558211 פקס : 04-6552799

יזם התכנית :

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

מגיש התכנית :

מועצה מקומית קצרין

עורך התכנית :

אדר' לאיתה לוטן, א.ב. תכנון צמח ד.ג. עמק הירדן 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את התכניות המפורטות מסי' : ג / 11777 המאושרת, ג / 11339 המאושרת.

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 12 דפים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
01/2002	
5/2002	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3
	עדכון 4

1.8 הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת ג / 11777
חוס מותחם חוס כהה	מבני ציבור
ירוק	ציבורי פתוח
רבע עליון של עיגול	מסי דרך
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח / דונם	אחוזים	שטח / דונם	
50.6	16.4	50.6	16.4	מבני ציבור
49.4	16.0	49.4	16.0	שטח ציבורי פתוח
100	32.4	100	32.4	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

- 2.1 * מטרות התכנית
 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים : שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח.
 שינוי בקווי בניין *
 מ : קדמי 4, צידי 3, אחורי 6
 לקו בניין בכל החזיתות 0 (אפס)

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- * החלפת מיקום שטחים ביעודי הקרקע : מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח באותו גודל.
 * שינוי בקווי בניין מהקיים עפ"י תוכנית ג/ 11777 לקווי בניין בכל החזיתות אפס.

2.3.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מבני ציבור	13120

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1. כללי :

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2. מבני ציבור :

אזור זה נועד למבני הציבור השכונתיים כגון: גני ילדים, בתי ספר, מועדון, בית כנסת, מרפאה וטיפת חלב שכונתיים.

3.1.3. שטח ציבורי פתוח :

אזור זה נועד לחורשות, גני נוי, מתקני משחק ילדים. כל בניה בשטח זה אסורה.

- 3.2 (1) טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (השוכב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992) לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
		קוי בנין		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס (2)	מתחת למפלס הכניסה	על מפלס הכניסה	
מבני ציבור	600	0	0	0	80	20	80	
	או		שקיים	כפי				
גובה בניה מקסימלי								
מס' קומות (2)								
8	£	100	45	20	80	20	80	

- (1) זכויות והגבלות הבניה ליעודי הקרקע: מגורים א', מגורים ב', מסחר ומבני ציבור, שטח פרטי פתוח בכפוף להוראות סעיף 3.2 בתוכנית ג' 11777 המאושרת
- (2) גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעתית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה..
- (3) הועדה המקומית רשאית לנייד % בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שבסה"כ % הבניה נשמרים.

3.3. הוראות נוספות :א. הוראות ארכיטקטוניות :

תכנית עיצוב ארכיטקטוני - תכנית בנוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

מבני ציבור :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 11777.

ב. תשתיות :1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. איסור 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 אויריים 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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים 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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

4. תקשורת :
 כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה :
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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 מסודר.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוקהתכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. 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.
6. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
7. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. סידורים לנכים :
- קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :**4.1. שלבי הביצוע :**

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י המועצה המקומית קצרין.

5.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אזורי צמח מיקוד-15132
טל. 6751808, 6751960-04 פקס. 751166

עורך התכנית:

