

משרד הפנים
מנהל המחוז : צפון
תאריך : כ"ד שבט תשס"ז
12/02/2007
סימוכין : 142385

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

הנדון : תכנית מפורטת מספר ג/ 15231

שמירת תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה

1. התכנית שבנדון אושרה והודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 5585, התשסז, עמוד 186
בתאריך 28/09/2006

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

3. רצ"ב העתק מסמכי התכנית על תשריטיה החתומים כחוק.

מירי הרוש
מזכיר הועדת משנה לתכניות מפורטות

ל
נ

מחוז הצפון
נפת רמת הגולן

קצרין-תחום שיפוט מוניציפלי קצרין

תכנית מפורטת נקודתית מס' 15231/ג הנקראת
בית כנסת ומועדון
רובע 2- אפק, קצרין

התכנית מהווה שינוי
לתכנית מפורטת ג/במ/134 בתוקף

גוש - 201000
חלקה- 1 (חלקי)

טל. 04-6969696
פקס: 04-6964272

יוזם ומגיש התכנית: מועצה המקומית קצרין
ת.ד. 28, קצרין 12900

טל. 04-6558211
פקס: 04-6453273

בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עלית

טל. 04-8203335/6
פקס: 04-8203334

עורך התכנית:
מיקי ורדי - ארכיטקט
התעשיה 37, ת.ד. 539, נשר

15231
הודעה על אישור תכנית מס' 5585
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 28.9.06
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
15231
אישור תכנית מס' 18166
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
החל גדי
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

ינואר 2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : קצרין

תחום שיפוט מוניציפלי : קצרין

נפה : רמת הגולן

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית :

תכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מספר ג/15231 בית כנסת ומועדון, רובע 2- אפק, קצרין.

1.2 מקום התוכנית :

התכנית תחול על שטח התחום בקו כחול רציף כמשורטט בתשריט הצמוד לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. שטח התכנית כלול בתחום רובע 2- אפק בקצרין.

הרחובות התוחמים את התכנית : מערב- יהודייה, דרום- רח' חמת, מזרח- טיילת אפק, צפון- רח' רימון.

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
201000		1

1.3 שטח התוכנית :

4.77 דונם

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עלית
טל. 04-6558211
פקס : 04-6

יוזם התכנית : מועצה מקומית קצרין
ת.ד. 12900, קצרין
טל. 04-6969696
פקס : 04-6964272

מגיש התכנית : מועצה מקומית קצרין
ת.ד. 12900, קצרין
טל. 04-6969696
פקס : 04-6964272

עורך התכנית : מיקי ורדי – ארכיטקט
התעשייה 37, ת.ד. 539, נשר
טל. 04-8203335/6
פקס : 04-8203334

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 31 – התוכנית תואמת לתמ"א.
 ת.מ.מ. 2 – התכנית תואמת לת.מ.מ. 2
 תכנית מתאר מקומית- התכנית תואמת לתכנית מס' ל/ב/120 מאושרת.
 תכנית מפורטת מקומית – התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/134 מאושרת.

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

1.6 מסמכי התוכנית :

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
אוקטובר 2003	הכנה
9.11.03	עדכון 1
27.3.05	עדכון 2
31.1.06	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט :

גבול תכנית	-	קו כחול רציף
גבול תכנית שכנה	-	קו כחול מקווקו
גבול מגרש ומספרו	-	קו שחור רציף וספרה רשומה
מספר מגרש לביטול	-	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול מגרש לביטול	-	קו שחור מקווקו
אזור מגורים א'	-	צבע כתום
שטח למבנה ציבור	-	אזור צבוע חום ומותחם בחום כהה
דרך מאושרת	-	שטח צבוע חום בהיר
שצ"פ	-	שטח צבוע ירוק בהיר
רח' משולב	-	שטח צבוע ירוק מקווקו באדום
חניה ציבורית	-	שטח צבוע אדום מקווקו בשחור

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	יעודי הקרקע
		3.322	69.6	מגורים א'
1.93	46.8			מבני ציבור
0.943	22.9			שצ"פ
0.449	10.9			חניה ציבורית
0.457	9.83	0.457	9.58	דרך מאושרת
0.991	9.57	0.991	20.78	רחוב משולב
4.77	100	4.77	100	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעודי שטח וגודל מגרשים ושינוי הוראות בעניין זכויות והגבלות בניה. מטרת התכנית להקצות שטחים למבני ציבור – בית כנסת ומועדון, וכן לקבוע שטח מגרש חניה לני"ל, ושטח ציבורי פתוח שישמש כגינה שכונתית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 1• שינוי יעוד קרקע ממגורים א' לשטח מבני ציבור
- 2• שינוי יעוד קרקע ממגורים א' לשצ"פ
- 3• שינוי יעוד קרקע ממגורים א' לדרך שתשמש מגרש חניה ציבורי.
- 4• קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי למבני הציבור.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
מבני ציבור	500- מועדון שכונתי
	450- בית כנסת

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 שטח למבני ציבור:

ישמש להקמת מבני ציבור- מגרש צ' 1 ישמש להקמת בית כנסת
- מגרש צ' 2 ישמש להקמת מועדון שכונתי

3.1.2 שצ"פ:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני טרנספורמציה, מתקני משחק ילדים.

3.1.3 חניה ציבורית:

תשמש חניה ציבורית לכלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון.

3.1.4 דרך משולבת:

תשמש למעבר הולכי רגל ורכב לצורך גישה לבתים וחניות פרטיות, חניה לאורחים, וכן העברת תשתיות ציבוריות. דרך משולבת תתוכנן על פי הנחיות משרד התחבורה למיתון תנועה ובטיחות מרבית להולכי רגל.

3.1.5 דרך:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו חיצוני בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים השנ"ב 1992)

גובה בניה מקסימלי				שטח בניה מקסימלי (מ"ר)										קרי בניה			גודל מגרש מקסימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
במטרים	מס' קומות	סה"כ מ"ר	לכסי הקרקע (הכסית) מ"ר	שטח שירות מ"ר	שטחים עקריים מ"ר	מתחת למפלס הכניסה מ"ר	מעל מפלס הכניסה** מ"ר	קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'								
10	2	600	450	150	450	-----	600	6 מערב-6 דורמי-5	4 - אפני מרחק-3		900	מבני צלבון מגרש 12						
10	2	600	450	100	500	-----	600	6 מערב-6 אפני-4	4 - אפני מרחק-3		900	מבני צלבון מגרש 22						
3	1	30	30	---	30	---	30***	5	5	5	900	שפופ						

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
*** הבניה בתחומי שפ"פ תוגבל למטרות הקמות תחטי"פ בלבד.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות עיצוב אדריכלי:

א.1 - גמר – גמר בניינים לצרכי ציבור יהיה בחמרים קשיחים אשר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.

א.2- במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה במגרשים למבני ציבור יוגשו חזיתות, או פרספקטיבות צבועות של המבנים המוצעים, תוך פירוט חמרי גמר וגוונים. הצגת מסמכים אלה הינה תנאי להוצאת היתר בניה.

א.3- גגות- במגרשים למבני ציבור תותר התקנת גגות שטוחים או משופעים. במקרה של התקנת גג משופע, מתייחסות מגבלות הגובה במטרים לקצה העליון של הגג המשופע.

א.4- לא יותר ביצוע מערכות עזר לתשתית כגון: אנטנות, ארובות, כבלים וצנרת גלויה על פני חזיתות הבניינים.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז: תכנית נקודתית-

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן 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 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

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

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 בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

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 וזאת 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 לשימוש מבני הציבור המפורטים בתוכנית, תהיה בתחום המגרש שהוקצה בתוכנית לצרכי חניה ציבורית, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות 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

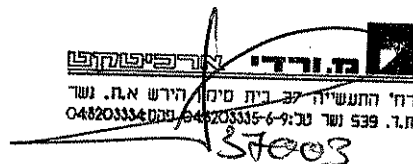
בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קצרין

יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה קצרין	
תכנית	מ.ת. 539 / 15231 / 1
מס'	15231 / 1
העברה לוועדה המקומית לתכנון ובניה עם המלצה למען תוקף	
מנהל הועדה	מנהל הועדה