

20/7/99 2317

**מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי קצרין  
תכנית מפורטת מס' ג/5138  
שינוי לתכנית מתאר ל/ב/120**

מס' ת: הצפון .

מקום: קצרין  
רובע 5.

גוש: 201000 חלק מחלקה 1.

שטח התכנון: 190 ד"ר.

גובה הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

היוצם: מועצה מקומית קצרין.

שורר התכנון: מימלאה איתן אדריכלית  
רח' שנקין 26, גבעתיים  
טל: 03-7320320 פקס: 03-5731605

משרד הפנים מזהה: 1965  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 5138**

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 30.1.99 לאשר את התכנית.

סמכיל לתכנון \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

5138/4  
4804  
הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום 28.9.99 מ

5138/4  
הודעה על אישור תוכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

1. שם התכנית ותחולתה:  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/3138 (סליל) "התכנית" ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשרי המצורף בק.מ. 1:1000 המכונה בתוכנית המתאר כ/ב/120 רובע מס' 5, שטח לזדבי לבניית מגורים ומוסדות, והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו (להלן: "התשריט").
2. גבולות התכנית:  
בצפון ובמזרח - ציד כביש מס' 1.  
בדרום - ציד כביש מס' 7.  
במערב - ציד כביש מס' 2.
3. מטרות התכנית:  
(א) לקבוע את יעודי הקרקע וכמותם בשטח המתוכנן כמדכז מבני חינוך ומוסדות ציבור ותכנון לעתיד.  
(ב) לשלב את האיזור במערך העירוני ע"י התווית צירים להולכי רגל.  
(ג) לקבוע תקנון לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.  
(ד) לקבוע נקודות לפיתוח השטח בשלבים (א) התנאים לפיתוחם.  
(ה) שמירת שמה להמשר פיתוח עירוני להרחבת קרית חינוך או יעוד עירוני אחר כפי שיאושר.
4. יתכנ לתכניות אחרות:  
תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לשטח שהוגדר בתכנית ל/ב/120 המאושרת כשטח לצרבה ותואמת לה.
5. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת:  
א. 6 דפי הוראות בכתב להלן: התקנון.  
ב. תשריט בקנ"מ 1000 : 1 להלן: תשריט.  
ג. התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייבים.
6. "איזורי תכנון לביצוע"-6.1:  
הועדה המקומית רשאית לאשר איזורי תכנון חלקיים לביצוע במסגרת תכנית הבינוי.  
6.2 איזורי התכנון לביצוע יכללו במקביל את החלקים התואמים בשטחים האיבוריים ובמערפת התנועה, לפי החלטת הועדה המקומית.  
6.3 לכל איזור תכנון תוגש תכנית בינוי מפורטת שתכלול פירוט בניה ופיתוח באיזור התכנון, וכן פירוט בניה ופיתוח בשטחים ציבוריים ובמסגרת הדרכים, לפי סעיף 6.2 הפירוט יכלול פתרון לחניה עפ"י דרישות משרד התחבורה ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, תנאי תשתית, ניקוז, גדרות, קירות תומכים, מעברים, שבילים, כסדות, שוחי גינון וכן הנחיות מפורטות למפלסים, תומכי גימור וציפוי, פינוי אשפה, מיקלום וכו'.  
6.4 בכל מרחק של צידי הולכי רגל, הנמצאים בגבול בין שני איזורי תכנון, יכללו תו"ל בתחום התכנון האיזורי שיבוצע בשלב הראשון ביניהם.

7. היתר בנייה:

- 7.1 הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בנייה רק לאחר אישור תכנית בינוי מפורטת (ראה סעיף 6) וקבלת אישור כל המוסדות המתאימים.
- 7.2 לא יוצא היתר בנייה לכל בניין במסגרת תכנית הבינוי המפורטת ללא הבטחת הפיצוע של החלקים התואמים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובמערכת הדרכים, כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

8. סימונים בתשריט:

- גבול שטח התכנית: קו כחול עבה.
- גבול תכנית מאושרת: קו כחול מקווקו.
- גבול תכנית בינוי לביצוע: קו נקודה בצבע שחור.
- שטח למבני חינוך וציבור: צבע חום מותחם חום כהה.
- שטח לתכנון בעתיד: צהוב עם קווים שחורים.
- ציד להולכי רגל: ירוק עם קווים.
- אלסטוניים בירוק כהה.
- צבע חום.
- צבע אדום.
- מסומן ברבע העליון של הרוזמה המופיעה על הדרך.
- מסומן הרבעים הצדדיים של הרוזמה המופיעה על הדרך.
- מסומן ברבע התחתון של הרוזמה המופיעה על הדרך.
- דרך/חניה קיימת: דרך/חניה חדשה.
- מספר הדרך: מספר הדרך.
- קו בנין: קו בנין.
- רוחב הדרך: רוחב הדרך.

9. רשימת תכליות ושימושים:

- א. איזור לבניין חינוך וציבור:
- פונקציות ציבוריות לפי המפורט בסעיף 10.
- ב. שטח לתכנון בעתיד ישמש למגורים.
- סוג המגורים ייקבע בעתיד.
- ג. ציד להולכי רגל: שביל וכיכר ארוצפים, אינון, מתקני נוי, ניתן לקרות או לבנות מעליו בתנאי שנשאר מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע.
- ד. דרכים/חניה - כל בנייה אסורה.

10. איזור לבניין חינוך וציבור:

- 10.1 לא ינתן היתר בנייה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:
  - א. מבני חינוך - בתי ספר, בתי ספר למבוגדים, מוסדות מחקר והשכלה גבוהה, וכל השירותים הנילוים אליהם.
  - ב. מוזיאונים ובנינים המשמשים באופן קבוע לתערוכות.
  - ג. מתקני ספורט כולל בריכת שחיה.
  - ד. בתי כנסת ומוסדות לשירותי דת.
  - ה. אולמות לאספות ולעצרות-עם, בתי קולנוע, קונצרטים ותאטרון.
  - ו. בתי-אוכל ומשקה, חנויות לצרכי ספרים וכתבי-עת, ציוד אשרדי.
  - ז. לשימוש המוסדות הציבוריים הכלולים באיזור, בשטח שלא יושג על 1000 מ"ר, מבנים אלה יהיו כחלק אינטגרלי מהמבנים.
  - ח. שטחים ציבוריים פתוחים - כולל גנים, כפרות, מעבר להולכי רגל ומעברים מקורים.
- 10.2 בנייה בזכויות האויד מעל לצידי הולכי הרגל, לא תפגע בזכויות המעמד במפלס הולכי רגל ועד לגובה של 3.0 מ' מינימום מעל למפלס המעבר במקום הבניה.

11. אמצעי התכנון בעתיד:

11.1 הכוונה באמצעי התכנון בעתיד אחייבת בנוסף למפורט בסעיף 6.4 הכנת תכנית מפורטת לכל האיזור, לפני יעודים אשר יקבעו. יעוד האזור לתכנון בעתיד הינו לצאודים.

12. תוכנית: התוכנית בתחום המגדשים או בתוכנית ציבורית בהתאם ליקנות התכנון והכוונה (התקנת מקומות חניה) תשמי"ג 1983.

13. מבט שטחים:

יעוד השטח	שטח ד"קיים	%	שטח ד"מוצע	%
מבני חינוך וציבור	-	-	110.47	58.14
תכנון לעתיד	172.70	90.89	42.23	22.23
ציד להולכי רגל	-	-	9.00	4.74
ידידים/חניה	17.30	9.11	28.30	14.89
סה"כ	190.00	100.00	190.00	100.00

14. מבט זכויות והגבלות בניה: לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

מס' קדמות	גובה מרבי (מ')	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי (מ"ר)						סה"כ מגדשים	גודל מגדש מ"ר	שם האזור שימושים מיקדים
		סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שדות	שימושים מיקדים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה			
3 + מרתף	15	30%	15%	5%	25%	5%	25%	1	110	מבני חינוך וציבור
								1	42	תכנון לעתיד

15. תשתית, ניקוז, חימום ואספקת מים וחשמל:

- א. קביעת שמחיר קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחימום:  
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מים האשמים או מי הביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והחימום.
- ב. ניקוז:  
הועדה רשאית להורות כתנאי לאתן היתר בניה שיונמח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלידת דרך, הנמחת ניקוז השמח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ג. ביוב:  
כל בנין בשמח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזי עפ"י תכנית האב בהתאם לסטנדרטים המקובלים של משרד הבדיאות.  
היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבדיאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ד. אשפה:  
בהתאם לתכנית טיפוק פטולת איזורית, טיפוק אשפה יבוצע לפי הוראות המועצה המקומית לאתרים מאושרים בלבד.
- ה. מים:  
אספקת המים למבנים ברובע 5 יוספקו עפ"י תכנית האב.  
המים יועברו לכל מבנה בצינורות בהתאם לסטנדרטים של משרד הבדיאות ובאישור הועדה.

16. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה דק במרחקים המפורטים אלה מקו אנכי משורר על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בדשת מתח נמוך	2 מטרים.
בקר מתח גבוה 22 ק"ו	5 "
בקר מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מ"י

- ב. אין לכנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ"מ מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.
- ג. החשמל יסופק ע"י חברת החשמל עפ"י תכניות שיוגשו לאישור הועדה המקומית.

17. מקבלים:

- לכל בית מאושר או לבניין ציבורי יבנה מקלט לפי הוראות צה"ל ובאישור הועדה המקומית בכל איזור ואיזור.
- לא יצא היתר בניה למבנה בשמח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין, אלא אם כן המקלט בוצע עפ"י כל התקנים ובהנחיית הג"א.

18. הפקעות ורישום לצרכי ציבור:

"השמחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפירק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם מועצה מקומית קצדיון".

19. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

20. חלוקה ורישום:

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזוריים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
2. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
3. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה המעונה אישור רשויות התכנון.
4. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה וכדשמה בלשכת רשם המקרקעי.



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ובניה  
**קצרין**  
הכנית נוגדה 5/15/68  
מס' הענקה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה עם המלצה למתן - תוקף  
מהנדס תוארה יו"ר הוועדה

חתימות:

חתימת היוזם:

חתימת המבצע:

חתימת העורך:

חתימת בעל הקרקע:

מכאן איתן אדריכלית

קצרין 137.99

137.99