

23.7.03 ע"מ

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי קצרין
 תכנית מפורטת מס' ג/ 11382
 שינוי לתכנית מאושרת ג/ 5628
 ולתכנית מאושרת ג/ 7481
קצרין - מרכז קיים



50 יח' אירוח

1 רק

תכנית מפורטת מס' ג/ 11382
 שינוי לתכנית מאושרת ג/ 5628 ולתכנית מאושרת ג/ 7481
 שינוי הוראות בענין זכויות והגבלות בניה.

1.1 שם התכנית:

מטרת התכנית:

קצרין נפה: רמת - הגולן
 גוש 201000 חלק מחלקה 3
 תחום שיפוט מוניציפלי: קצרין.
 המרכז הקיים מערבית לרחוב הדליות עד מגרשי הטניס.

1.2 מקום:

75.52 דונם.
 גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול.
 צורת המדידה - טופוגרפית.

1.3 שטח התכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11382/2
 .. עדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
 ביום 10.7.03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.4 בעלי עניין:

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

בעל הקרקע:

הודעה על אישור תכנית מס. 11382/2
 פורעמה בלקוט הפרסומים מס. 5222
 מיום 4.9.03

יום ומגיש התכנית:

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

מיכאלה איתן - אדריכלים
 מ. רשיון 30016
 רח' שנקין 26 גבעתיים
 טל: 03-7320320 פקס: 03-5731605

עורך התכנית:

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התכנית תואמת לתמ"א.

ת.מ.מ. 2 – התכנית תואמת.

תכנית מתאר מקומית – התכנית תואמת לתכנית מס' ל/ב/120 מאושרת.

תכנית מפורטת מקומית – מהווה שינוי לתכנית מס' ג/5628 מאושרת ולתכנית ג/7481 מאושרת.

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 8 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
3.10.1999	עדכון 1
27.3.2001	עדכון 2
1.10.2001	עדכון 3
27.4.2003	

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

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול שטח התכנית: קו כחול עבה
- גבול תכנית מאושרת: קו כחול מקווקו
- גבול מגרש: קו שחור
- מספר מגרש: עיגול ובתוכו מספר המגרש
- שטח למבנה מסחרי: צבע אפור
- שטח לבנין מסחרי: פסים צהוב ואפור
- וחדרי אירוח:
- שטח למבנה ציבורי: צבע חום מותחם חום כהה
- שטח למרכז אזרחי: פסים חום ואפור מותחם חום כהה
- שטח למבני ספורט: צבע ירוק מותחם חום כהה
- שטח ציבורי פתוח: צבע ירוק
- שטח ציבורי מקורה: קוים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע האזור
- מעבר ציבורי עילי: תיחום בקו ירוק
- דרכים וחניה ציבורית: דרך/ חניה קיימת – בצבע חום
- מספר הדרך: דרך/ חניה מוצעת – בצבע אדום
- קו בנין: מסומן ברבע עליון של הרוזטה המופיעה על הדרך
- רוחב הדרך: מסומן ברבעים הצדדיים של הרוזטה המופיעה על הדרך
- דרך לביטול: מסומן ברבע התחתון של הרוזטה המופיעה על הדרך
- מבנה קיים: קוים אדומים אלכסוניים על רקע האזור.
- משתח מרוצף/ מגונן: נקודות שחורות תוך תיחום בקו שחור על רקע האזור
- חניה: תיחום בקו שחור על רקע האזור
- קוים שחורים על רקע האזור

1.10 טבלת שטחים:

ייעוד השטח	שטח ד'	%	שטח מוצע	ד'	%
מבנה ציבורי	6.08	8.05	6.82	9.03	
מבנה מסחרי	3.72	4.93	0.98	1.30	
מבנה מסחרי + חדרי אירוח	-	-	1.98	2.62	
מרכז אזרחי	7.00	9.27	2.16	2.86	
מבני ספורט	16.02	21.21	15.33	20.30	
ש.צ.פ	18.19	24.09	16.01	21.20	
דרכים וחניות	24.51	32.45	32.24	42.69	
סה"כ	75.52	100.00	75.52	100.00	

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

התאמה למצב קיים בשטח תוך הגדרה מחדש של תכליות מותרות, זכויות והגבלות בניה לאזורים שונים בתוך המרכז הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. הקצאת שטח למועדון קשישים ומועדון נוער.
- ב. איחוד מגרשים למבני ספורט ב 1 ו- 2 ובניית בריכה מקורה.
- ג. ניצול חלל גג הרעפים מעל קומה שניה במרכז הקיים.
- ד. קביעת זכויות והגבלות בניה לפונקציות הנ"ל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מס' יח"ד
מבנה מסחרי	2266	-
מבנה מסחרי + מסחר	2178	-
חדרי אירוח	1782	50 יח' אירוח
מרכז אזרחי	702	-
מבני ציבור	8888	-
מבני ספורט	5465	-

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

א. שטח לבנין מסחרי:

חנויות, בתי קפה, מסעדות, משרדים, בנקים.
במגרש 9 יותר בנק, משרדים וגם פונקציה ציבורית כגון משרדי הרשות המקומית או משרדי ממשלה.

ב. שטח לבנין מסחרי וחדרי אירוח:

חנויות, משרדים, בתי קפה, מסעדות, מועדונים וחדרי אירוח.
חדרי אירוח יהיו רק בקומה ראשונה ועלית גג ויעמדו בכל תקני משרד התיירות.
תנאי למתן היתרי בניה לחדרי אירוח אישור משרד התיירות.
בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיזים של משרד התיירות.
גודל מינימלי של יחידת אירוח 20 מ"ר.
גודל מירבי של יחידת אירוח 40 מ"ר.
ניתן לבנות מדרגות חיצוניות ללא קירוי לצורך גישה לקומה שניה על השטח הציבורי הסמוך לבנין.
הבניה בקומה א ועלית גג באזור תהיה בגמר דומה לקומת קרקע (קיימת) ועם גג רעפים (אדום).
החניה לקומה הנוספת באזור זה בחניה הציבורית מדרום למגרש 2 ומצפון למגרש 1.
כל התשתיות עבור הקומה השניה (מים, ביוב, חשמל, טלפון) יחוברו לתשתיות הקיימות.

ג. שטח למרכז אזרחי:

במגרש 11 חנויות, משרדים או מבנה ציבור.
במגרש 12 היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכ' מפורטת מאושרת שתוגש בהתאם לחוק.

ד. שטח לבנין ציבורי:

מוזיאון, בית תרבות, אולם מופעים, ספריה, מרכז קהילתי, מועדון נוער, מועדון קשישים.

ה. שטח למבנה ספורט:

אולם ספורט, בריכה מקורה, מועדון כושר, בריכה פתוחה ומגרשי ספורט, ושרותים הנלווים לפונקציות הנ"ל כגון מזנון, מלתחות ומתקנים טכנים.

ו. שטח ציבורי פתוח:

גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, פינות משחק לילדים, מתקני נופש ונוי, פסלים, מוצגים ארכיאולוגיים, מקלטים ומתקנים הנדסיים כגון: חדרי שנאים ואנטנות.

ז. דרכים וחנויות:

מעבר תנועה מוטורית, תנועת הולכי רגל, גינון, חניות וריהוט רחוב.
החנויות יהיו במפרצי חניה מוסדרים. כל בניה אסורה.

ח. מעבר ציבורי עילי:

מעבר עילי (גשר) להולכי רגל מהמרכז לרובע 3.

3.2 טבלת זכויות והמגבלות בניה: לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתורים תשנ"ב 1992.

מס' יחיד	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי ליה"ז במ"ד										קני בניה			שטח מגוש מרני ב-ח'	שם האזור שיושבים עיקריים
		מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (מכסיות)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחם מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	צד די	א חו	קד חר	מס' מגרש (מס' מגרש)			
	12	3	165%	50%	25%	140%	5%	160%	6	10	0	(א) 1	3600			
			165%	50%	25%	140%	5%	160%	0	0	0	(א) 1				
	15	4	215	50%	25%	190%	5%	210%	0	0	0	(א) 1	820	מבני ציבור		
			60%	60%	10%	50%	-	60%	2	2	2	(א) 1				
	5	1	60%	60%	10%	40%	-	50%	3	4	0	(א) 1	800			
			50%	50%	10%	40%	-	50%	0	0	0	(א) 1				
	9	+ 2 נעלית גג	225%	100%	25%	200%	-	225%	0	0	0	(8,7,6) 3	200	מבנה מסחרי		
			310%	100%	20%	290%	10%	300%	0	0	0	(9) 1				
מס' 50 אירוז	9	+ 2 נעליות גג	125%	100%	15%	110%	-	125%	0	0	0	(1-5) 5	300	מבנה מסחרי חדר אירוז		
			100%	100%	10%	90%	-	100%	0	0	0	(11) 1				
	9	2	200%	100%	20%	180%	-	200%	0	0	0	(11) 1	360			
לפי תכניות מפורטות בהתאם לחוק																
	15	2	90%	60%	25%	65%	5%	85%	0	0	0	(ב) 1	2500	מבני ספורט		
	15	2	40%	25%	10%	30%	5%	35%	6	0	0	(ב) 1	12800			
	3	מדרגות 1 +	***	50	-	60	50	10	0	0	0		500	ש.צ.פ.		

* הזכריות המבוקשות הן לכל מגרש בנפרד.
 ** קני בניה לדרגים בהתאם לדחשה של הדרך למעט מגרשים 1, 2 בהם קוד בנין לכביש מס' 1 לפי מצב קיים (7.00 מ').
 *** לא מקודרות חדכי שדות יבולים להיתור בקני ס מדרגים.
 * * * * * סה"כ בניה בכל השצ"פ בתכנית לא תעבור 500 מ"ד.

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

3. ביוב:

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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 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 להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

5. 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:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

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

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 ו/או לתחום 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 הבנין 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.

5. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מיט, ניקוז וחשמל 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש 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 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.

לפי שני התנגדות קק"מית לחכמת. כתנאי שני התנה מתואמת 19
היחיד התכנון המוסמכות.
התמיכה הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוד
התכנית או ל כל צורך אחר בשטח התכנית אלא ע"ד לא הוקמה השטח
ונחמם עבה וזאת מתאים בע"כ הן התמיכה זו בהה במקום
הסכמת כל המוסדות המוסמכים, אלא על השטח מוסמכות. לפי כל
הנהג וצ"ע על יד.

פרק 4 - חתימות:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
התח. המ.ר.ה.

22.5.03



יזם התכנית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
קצרין
תכנית קצרין - איכס ק"מ
מס' 11382/15
העברה לוועדה המחוזית לתכנון
ובניה עם המלצה לזאת-תוקף

ראש הועדה _____
מהנדס הועדה _____

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

אשראי
אשראי