

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי קצרין
תכנית מפורטת מס' ג/ 11499
שינוי לתכנית מאושרת ג/ 6086
קצרין - מרכז (קניון)

פרק 1

שם התכנית: 1.1
מטרת התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/ 11499
שינוי לתכנית מאושרת ג/ 6086
הגדלת הקניון הקיים מעל התניה.

מקום: 1.2

קצרין נפה: רמת-הגולן תחום שיפוט מוניציפלי - קצרין
גוש 201000 חלק מחלקה 3.

שטח התכנית: 1.3

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

בעלי עניין: 1.4

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. ג/ 11499
תאריך התחלת תוכנון ובניה החליטה
ביום 20/01/01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע:

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

יזם ומגיש התכנית:

הודעה על אישור תכנית מס. ג/ 11499
פורמטה בילקוט הפרסומים מס. 5075
מיום 15.5.02

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

עורך התכנית:

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התכנית תואמת לתמ"א.
ת.מ.מ. 2 שינוי 3 – "תוספת רמת הגולן" - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
תכנית מתאר מקומית – שינוי לתכנית מתאר מס' ל/ב/120 - התכנית תואמת.
תכנית מפורטת מקומית – התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6086 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 9 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 – מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי – תכנית מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
22.7.1999	עדכון 1
26.11.2000	עדכון 2
28.7.2001	

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול שטח התכנית:
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת:
צבע חום מותחם חום כהה	שטח לבנין ציבורי (מרפאה):
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח:
פסים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע האזור	מעבר מקורה:
קוים אלכסוניים בצבע ירוק	מעבר ציבורי עילי:
צבע אפור	שטח לבנין מסחרי:
מספר המופיע בתוך גבול מגרש (קו שחור)	מספר מגרש:
קו שחור	גבול מגרש:
מסומן ברבע עליון של הרחטה המופיעה על הזרך	מספר הזרך:
מסומן ברבעים הצדדים של הרחטה המופיעה על הזרך	קו בנין:
מסומן ברבע התחתון של הרחטה המופיעה על הזרך	רוחב הזרך:
קוים אלכסוניים שתי וערב בצבע שחור על רקע האזור	חניה:
קוים בצבע שחור על רקע האזור	תחנת אוטובוס:
בצבע חום	דרכים – זרך קיימת:
בצבע אדום	זרך חדשה:

1.10 טבלת שטחים:

שטח ד'				ייעוד השטח
%	מוצע	%	קיים	
20.00	3.80	20.00	3.80	שטח לבנין ציבורי
16.95	3.22	14.21	2.70	שטח לבנין מסחרי (כולל מעברים מקורים)
21.05	4.00	21.05	4.00	ש.צ.פ.
18.42	3.50	18.42	3.50	חניה ציבורית
23.58	4.48	26.32	5.00	דרכים
100.00	19.00	100.00	19.00	סה"כ

פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הגדלת הקניון הקיים מעל חניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. תוספת שטח מסחרי ומעבר עילי מעל החניה הקיימת.
- ב. קביעת זכויות והגבלות בניה ליעודי קרקע שונים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
ציבורי	2850
מסחר ומשרדים	4840

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.

א. שטח לבנין מסחרי:

חנויות, בתי קפה, מסעדות, משרדים, בנקים.

ב. שטח לבנין ציבורי:

מרפאה, מ.ד.א ומבנים לשרותים רפואיים.

ג. שטח ציבורי פתוח:

גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מתקני נופש ונוי, פסלים, פרגולה, מזרקה.

ד. דרכים:

תנועה מוטורית (מסעה) ותנועת הולכי רגל (מדרכות) גינון וריהוט רחוב לאורך המדרכות. כל בניה אסורה.

ה. שטח חניה:

א. חניה וגישות לחניה לרכב פרטי, אוטובוסים ורכב תפעולי, גינון ומעברים להולכי רגל באותם התנאים כמו שאר החניה הציבורית.

ב. החנייה מתחת למעבר העילי ולמבנה המסחרי תהיה פתוחה לציבור.

ו. מעבר מקורה:

א. מעבר להולכי רגל.

ב. המעבר המקורה הינו כלול בשטח לבנין מסחרי מבחינת זכויות בניה (שטח שרות - מול).

ז. מעבר ציבורי עילי:

מעבר הולכי רגל עילי (גשר) מעל דרך או חניה.

3.2 טבלת זכויות והמגבלות בניה:

לפי תקנות התכנון והבניה והישוג שטחיים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.
א.

בניה מקטיגלי	גובה	מס' קומות	סה"כ	אחד בניה/שטח בניה מקטיגלי ליה"ד במ"ר										שטח מגרש מיינמלי ב- מ'	שם האזור שיתמשים עיקריים
				לכסוי הקרקע (תכסית)	שטח שורות	שטחיים עיקריים	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	ק"צ בנין * במסדים	א	ח	ד	ק		
12	3	105%	50%	30%	75%	20%	85%	10	10	10	10	3800	אזור לבנין ציבורי 13		
12	2	200%	95%	40%	160%	20%	180%	0	0	0	0	2700	אזור לבנין		
12	1	200%	100%	* 100%	100%	-	200%	0	0	0	0	520	מסחרי 2מ		

* שטח שורות במגרש 2מ כולל שטח קומת העמודים המשמש לחניה ציבורית.

** במגרש צ' קו בנין לצד צפון מערב בקטע מול הקניון יהיה 4.00 מ' (כפי שמסומן בתשריט).

ג. באזור לבנין מסחרי תותר בניית גלדיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (וישוב שטחים ואחיד בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

ג. תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

ד. גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או תפודה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
גובה הכניסה למבנה יתואם עם מפלס הכביש.

ה. תותר סלילת חניה בקו בנין 2.0 מ' מדרך מס' 4 ודרך מס' 5.

3.3 הוראות נוספות:

א. עיצוב ארכיטקטוני:

1. גמר תוספת הבניה לקניון הקיים יהיה בהתאם לתכנית בינוי מנחה מבחינת צורה ארכיטקטונית וחמרי גמר.

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קרי 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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפי 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:

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

4. מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, 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 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 בתקנות.

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.

