

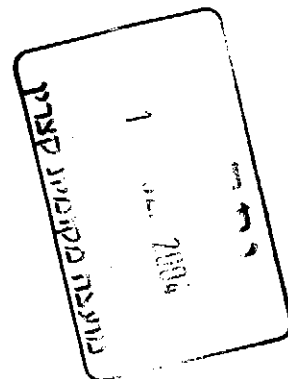
29.2.04

חצ

מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי



קצרי

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ קצרי

תוכנית מתאר מס. ג' / 13363

שינוי לתוכנית מס. ל' / א' / 303 / 120

פינת חי (פארק זואולוגי - עירוני)

י ו ז ס התוכנית: מועצה מקומית קצרי

משרד הפנים	מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס.	ל' / א' / 303 / 120
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 12.2.2004	לאשר את התכנית.

עורך התוכנית: רמר ס. דן - אדריכל
 רחוב סביון 20/28
 נצרת עלית 17542

הודעה על אישור תכנית מס.	ל' / א' / 303 / 120
מדינת ישראל	מס. 5318
1-8.04	מיום

התקציר-פינת חי
 20 ינואר 2004

פרק מס' 1

זיהוי וסיווג התוכנית

- 1.1 תוכנית מתאר מס. 13363 - פינת - חי (פארק זואולוגי - עירוני).
שינוי לתוכנית ל'א/303/120

1.2 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. קצרין
פירוט המקום : דרום הישוב קצרין (מערבית לבית ספר שדה).
נ.צ. : 265/100 : 766/100
גושים וחלקות

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
201000		1

1.3 שטח התוכנית:

37 דונם (מדוד במחשב).

1.4 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

יחם התוכנית:

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

מגיש התוכנית:

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

עורך התוכנית:

רמר ס. דן-אדריכל, רשיון מספר - 23905
ת.ד. 5719, נצרת עילית 17542
טל. 04-6552185 פקס. 04-6564213

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית חופפת בחלקה את ת.מ.א 22 - שטח יער נטע אדם (שטח חפיפה בין התוכניות -19 דונם). - תוקף.
התוכנית תואמת את תוכנית מתאר קצרין ל/ב/120 - תוקף.
התוכנית משנה את תוכנית מתאר ל'א/303/120 - תוקף.
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 10 עמודים - מסמך מחייב
 ב. תשריט בק"מ 1:1250 - מסמך מחייב
 ג. נספח בינוי בק"מ 1:500 - מסמך מנחה.

1.7 **תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
17.3.2002	הכנה
11.2.2003	עדכון 1
4.8.2003	עדכון 2
20.1.2004	עדכון 3

1.8 **הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 **באור סימני התשריט:**

פירוש בתשריט	סוג הציון
גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה קיימת	קו ירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
קו חשמל, ראשים תת קרקעיים	קו ונקודות באדום
שטח פרטי פתוח	צבוע ירוק מותחם קו ירוק כהה
שטח - פארק זואולוגי	צבוע ירוק ועליו פסים מקווקוים בירוק כהה
אזור לבניה א'	צבוע כתום ועליו פסים חומים אלכסוניים
אזור לבניה שלב ב'	צבוע כתום
דרך קיימת או מאושרת	צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבוע אדום
דרך לביטול	קווים אדומים אלכסוניים ע"ג תוואי הדרך
מס' גוש	מספר בן 5-6 ספרות צבוע ירוק
מס' חלקה	מספר צבוע ירוק (עד 3 ספרות)
מס' מגרש מוצע	מספר בשחור מוקף עגול בשחור
מספר הדרך	ברבע העליון של העגול
קו בנין	ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ברבע התחתון של העגול
יער נטע אדם קיים	פסים שחורים ניצבים ע"ג שטח ירוק

1.10 **טבלת שמחים:**

שטח חופף לת.מ.א. 22 - יער נטע אדם קיים = 19 דונם (מתוך שטח 37 דונם שבתוכנית)

מצב קיים		מצב מוצע	
שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
31.6	85.4	0.5	1.35
---	---	30.8	83.25
5.4	14.6	5.7	15.4
37.0	100	37.0	100

יעוד השטח

שטח פרטי פתוח

שטח - פארק זואולוגי

דרכים

סה"כ

פרק מס. 2

מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

- יעוד קרקע - שטח פארק זואולוגי - עירוני.
- שטח זה יכלול פארק בו ישולבו פינות חי עם הפונקציות הנדרשות לטיפול בהם ומבנה/י הדרכה הנוגעים לתחום זה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח לשטח פארק זואולוגי עירוני.
- קביעת התכליות ליעודי הקרקע.
- קביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מוצע מ"ר	סה"כ שטח עיקרי	מבני הדרכה ואחסון בעלי חיים
2000	2000	

פרק מ.ט. 3 הוראות תוכנית

3.1 שטח פארק זואולוגי - עירוני

- ישמש פעילות פנאי ונופש כגון:
- פיתוח ונטיעות, מתקני משחק וספורט, ריהוט גן, שבילים ותאורה, מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה או משאבות ומבני שירות כגון: מחסנים או פרגולות.
- כן יכלול השטח פינות חי הכוללות מבנים למגורי בעלי החיים וטיפול בהם.
- כמו כן תותר בניית מבנים למטרת הדרכה בנושא טיפול בבעלי חי.

3.2 שטח פרטי פתוח

- מיועד לשמש כרצועת הפרדה של המוסד (ב"ס שדה) מסביבתו, ומקום לפעילות של נופש וספורט. שימושים ותכליות מותרים:
- 1. נטיעות ופיתוח שטח שבילים וסככות
- 2. מעבר צינורות ביוב, מים, קווי חשמל ומתקנים.

3.3 דרכים

- יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרת.
- הדרכים יבוצעו עפ"י תקן משרד התחבורה.
- הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חנית כלי רכב ומסדרון לתשתיות תת קרקעיות כגון אספקת חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון וניקח, רשת תאורה, גיזון, נטיעות וריהוט רחוב.

3.4 הוראות נוספות:

א. הוראות ארכיטקטוניות

- 3.4.1 באזור זה יוקפד על בניה בעלת יחוד ארכיטקטוני התואם לסביבה הקרובה וכן התואם למגורי בעלי חי עפ"י המלצות ספציפיות של המומחים לתחום גידולם.
- 3.4.2 שילוט, גידור, תאורה וכל אלמנט שיש בו לקבוע את עיצוב ואופי האתר – פרטיו יובאו לאישור מוקדם של הועדה המקומית ומהנדס הרשות.

ב. תשתיות

- 1. מים - אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
- 2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקח כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקח האזורית.
- 3. ביוב - לא יינתנו היתרי בניה ללא חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

טבלת נכירות והמכלאות בניה לפי חקנות התכנון והבניה ודישוב שטחים.
ואחוזי בניה בתוכנית ובדירותים תשל"ב 1992

גובה בניה מקסימלי	שטח בניה מקסימלי - מ"ר						קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שטחים) עיקריים
	מס' קומות במסדרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מחנות למפלס בניה	מפלס למפלס בניה	קדמי	אחורי	צדדי	שטח פארק והאזורים עירוני
7	1	2,000	2,000	--	2,000	*	2,000	מ' 6 א' 3	מ' 3	מ' 3	30,000

* תחת העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מחנות למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- קווי חשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים.

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' בקו מתח על 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים על שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 3 מ' מהכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1 מ' מהכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מהכבלים מתח נמוך עד 1000 וואט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד פני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **א ש פ ה** - 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 חלוקה 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 תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה ייחזקו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מתחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן התר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות 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 תהיה בתחום המגרשים 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. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. איכות הסביבה:

במקרה הצורך יתקבל אישור רשות מוסמכת לאיכות הסביבה לצורך רישוי והפעלת האתר.

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה דהמקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק מס. 4

מימוש התוכנית

4.1

היתרי בניה:

כתנאי להוצאת היתרי בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית בינוי לכלל שטח התוכנית. התוכנית תכלול- מיקום הכניסה למגרשים, מקום חניה (במידה והחניה תבנה בנפרד מן המבנה), מיקום פילרים, פתרונות לפינוי אשפה (בתיאום עם המועצה המקומית), קווי בנין ונתונים אשר ידרשו באותה העת

4.2

שלבי ביצוע:

לא יחולו בתוכנית זו שלבי ביצוע בשל ייחודה.

4.3

תקפות התוכנית:

במידה ולא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך חמש שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אדריכל רמז ס.ד.
רשיון מס. 43908

27.1.04

עורך התוכנית

ח ת י מ ה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה

קצרין

חתימה

מגיש התוכנית

3363/E

העברה לועדה המחוזית לתכנון
ובניה עם המלצה לממן-תוקף

~~י"ר הועדה~~ ~~מקנ"ס הועדה~~

יזום התוכנית

ח ת י מ ח



בעל הקרקע

ח ת י מ ה