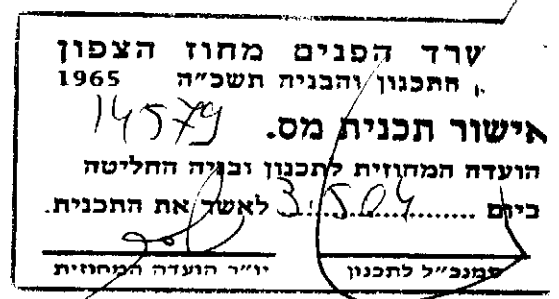
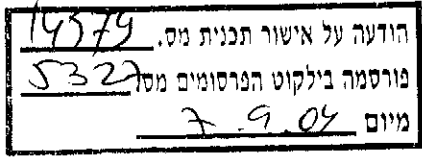


27.6.04 ע3א



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי קצרין
תכנית מפורטת מס' ג/ 14579
שינוי לתכנית מאושרת ג/ 7862
ולתכנית מאושרת מק/קצ/ 7862 / 1



1 קצ 1

1.1 שם התכנית: תוכנית מפורטת מס' ג/ 14579 ו תכנית מאושרת מק/קצ/ 7862 / 1 . שינוי לתכנית מאושרת ג/ 7862

מטרת התכנית: הפיכת הואדי וטיילת "חרמון" (קיימת) לש.צ.פ. ושיפור הגישה למגרשים.

1.2 מקום: מחוז קצרין
הצפון: גוש 201000 נפה: רמת-הגולן
חלק מחלקה 3.

1.3 שטח התכנית: 61.80 דונם.
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול.
אזור תיירות בכניסה המזרחית לעיר מזרעם לטיילת חרמון.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
קדיית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-6558211

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

עורך התכנית: מיכאלה איתן - אדריכלים
מ.רשיון 30016
ד"ר שנקין 26 גבעתיים
טל: 03-7320320 פקס: 03-5731605

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 – התכנית תואמת לתמ"א.
 - תמ"א 22 – התכנית תואמת את ההקלה שאושרה לתכנית ג/ 7862.
 - תכניות מתאר ארציות אחרות – התכנית תואמת לתמ"א.
 - ת.מ.מ. 2 – התכנית תואמת.
 - תכנית מתאר מקומית – התכנית תואמת.
 - תכנית מפורטת מקומית – מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 7862 ו- מק/קצ/ 7862 / 1.
- 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 7 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה: 24.12.2003
עדכון: 16.05.2004

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול שטח התכנית:	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת:	קו כחול מקווקו
גבול מגרש ומספרו:	קו שחור, מספר (אות) בתוך עיגול
גבול מגרש לביטול:	קו שחור מקווקו
שטח לתיירות ונופש:	צהוב מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח:	צבע ירוק
חוות סוטים:	קווים אלכסוניים שחור על רקע ירוק
דרכים:	דרך קיימת בצבע חום
	דרך מוצעת בצבע אדום
מספר הדרך:	מסומן ברבע עליון של הרוחטה
	המופיעה על הדרך
קו בניין:	מסומן ברבעים הצדדים של הרוחטה
	המופיעה על הדרך
רוחב הדרך:	מסומן ברבע התחתון של הרוחטה
	המופיעה על הדרך
דרך לביטול:	קווים אלכסוניים באדום על רקע האזור
יער נטע אדם קיים	קווים אלכסוניים בצבע ירוק
לפי ת.מ.א. 22:	
שטח פרטי פתוח:	ירוק מותחם בירוק כהה

1.10 טבלת שטחים:

%	שטח ד'		קיים	ייעוד השטח
	מוצנע	%		
50.03	30.91	50.06	30.94	שטח תיירות
3.28	2.03	-	-	שטח פרטי פתוח
6.81	4.21	6.81	4.21	חוות סוסים
20.39	12.60	31.75	19.62	ש.צ.פ
19.49	12.05	11.38	7.03	דרכים
100.00	61.80	100.00	61.80	סה"כ

פרק 2 - מסרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מסרות התכנית:

שינויים במיקומם וגודלם של יעודי קרקע קיימים (תיירות, ש.צ.פ ודרך) ללא הגדלת שטח התיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעה מחדש של האזורים השונים.
- ב. קביעה מחדש של התכליות המותרות, מגבלות הבניה חכויות הבניה בכל אזור.
- ג. שינוי חלוקת המגרשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירות
תיירות ונופש	12364	260

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 לתיירות ונופש:

מיועד לבתי מלון, כפר נופש, קמפינג, בתי אירוח ונופש, מבני ספורט ונופש, מסעדות, בתי קפה וחנויות שמשרתות רק את אתר התיירות עצמו. היתר בניה למגרש או חלק ממנו ינתן בהתאם לתכנית בינוי בקנ"מ 500:1 לכל השטח מאושרת ע"י ועדה מקומית. תכנית הבינוי תכלול העמדת בנינים, גבהי חיתות עקרוניות, חמרי גמר ופיתוח עקרוני.

ב. שטח ציבורי פתוח:

גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, פינות משחק לילדים, מתקני נופש ונוי, פסלים, מוצגים ארכיאולוגים, חדרי שנאים ומתקנים טכניים.

ג. זרכים:

מעבר תנועה מוטורית, תנועת הולכי רגל, גינון וחניות. תואי הדרכים ודוחבם כפי שמסומן בתשריט. כל בניה אסורה.

ד. שטח לחוות סוסים:

בהתאם לתכנית מאושרת ג/ 5079, תותר בניית מבנים שנועדו לשרת את חוות הסוסים כגון: אורוות, מבנה למשרד ומזנון, מתבן, מתקן שטיפה לסוסים, חצרות לרכיבה, גדרות מעץ ומאבן או רשת-נכל בהתאם לתכנית ארכיטקטונית.

ה. שטח פרטי פתוח:

שטח הואדי הקושר בין 2 צידי מגרש ד 1. התכליות המותרות כמו בשטח ציבורי פתוח ובנוסף מעבר הולכי רגל עילי מעל הואדי. כל השטח במפלס הקרקע יהיה פתוח לציבור.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לפי תקנות התכנון ובניה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

מס' קומות	גובה מירבי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (מ"ר)						קוי בנין (מ')			גודל מגרש מיני מ"ר	שם האזור שימוש עיקרי
		סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קד מי	א חו רי	צד די		
3	12 מ'	60%	30%	20%	40%	10%	50%	5	5	5	2000	תיירות ונופש
לפי תכנית ג/ 5079												חוות סוסים

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

א. רשתות תשתית ציבוריות כגון אספקת מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל יהיו תת-קרקעיים, ויבוצעו לדרישות הרשות המקומית.

1. ביוב:

היתר הבניה יותנה בתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

ניקוז מי הגשם יעשה במערכת תיעול בהתאם לדרישות משרד התחבורה. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

3. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתיאום ואישור הרשות המקומית.

4. תותר הקמת אנטנות ומתקני תקשורת ע"פ הנחיות מהנדס המועצה ואישורו, והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ולתקנות.

5. מים:

אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה 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 לאחר מוסדר.

7. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפי כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ב. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין 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 189, 188, 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 יוחכרו 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 חוזר לתחום הזדך 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 קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמד 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, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. תניה:

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.

א. החניה למגרש ג1 תהיה בתחום מגרש א1. הגישה למגרש ג1 ע"י גשר להולכי רגל מעל הואדי (ש.צ.9).

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 זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים:

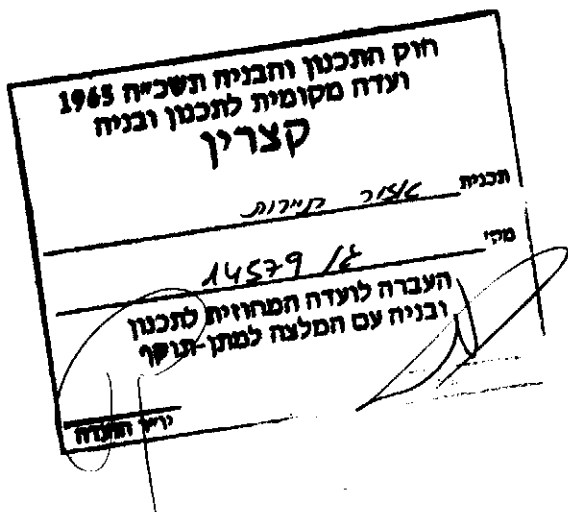
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

חתימות:

בעל הקרקע:



יחס ומגיש התכנית:



המתכנן:

Handwritten signature of the architect.