

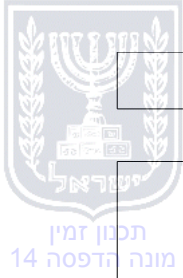
הוראות התכנית

תכנית מס' 220-1198456

שינוי יעוד משצ"פ למבני ציבור קצרין

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי קצרין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית להוסיף זכויות בניה למבנה ציבור ברובע 10 וכן לייעוד שטח ציבורי פתוח למבנה ציבור. התכנית מוסיפה 1850 מ"ר זכויות בניה מתוך סך הזכויות בתכנית כוללנית ג/ 19986. התכנית מאפשרת 20% מסך הזכויות המאושרות לשימוש מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד משצ"פ למבני ציבור קצרין
	מספר התכנית	220-1198456
1.2 שטח התכנית		7.178 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (1), 62 א (א) (11), 62 א (ג)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קצרין
קואורדינאטה X	263488
קואורדינאטה Y	766285

1.5.2 תיאור מקום

רובע 10 קצרין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רובע 10 קצרין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201007	לא מוסדר	חלק	127	
201008	לא מוסדר	חלק	142	129, 140

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/2004		3323	5311	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12485 ממשיכות לחול, התכנית כפופה לנספחי תכנית ג/ 12485.	שינוי	ג/ 12485
12/06/2019		11826	8288	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19968. הוראות תכנית ג/ 19968 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19968
15/04/2007		2281	5649	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית ג/ 12485/2 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	קצ/ מק/ 12485 / 2



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ראתב סבאג		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		ראתב סבאג		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	02/03/2023	ראתב סבאג	15:02 02/03/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מוקומית קצרין	קצרין			04-6969610		handasa@q atzrin.muni. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי 6 קצרין ..

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת זכויות בניה למבנה ציבור ושינוי יעוד משצ"פ למבנה ציבור .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62 א (א) (2)

2. קביעה/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4)

3. קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי לפי סעיף 62 א (א) (7)

4. הוספה והגדלת שטח כולל מותר לבניה ושימושים שאינם לצ"צ במגרש לצ"צ לפי סעיף 62 א (א) (1) (11)

5. הגדלת שטחים לצרכי ציבור (לרבות הקטנת צ"צ אחר) לפי סעיף 62 א (א) (1) (5)

6. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני 62 א (א) (5)

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

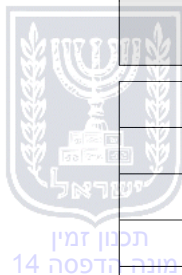
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	5, 4
שטח ציבורי פתוח	6
דרך מאושרת	2
שביל	3
חניון	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	469.75	6.54
מבנים ומוסדות ציבור	4,099.27	57.10
שצ"פ	2,609.83	36.35
סה"כ	7,178.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	469.75	6.54
חניון	466.04	6.49
מבנים ומוסדות ציבור	5,579.06	77.72
שביל	103.31	1.44
שטח ציבורי פתוח	560.69	7.81
סה"כ	7,178.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור למוסדות ציבור לחינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה בהתאם לרשימה שבחוק התכנון והבניה. בשטח זה תותר הקמת מבני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה.
4.1.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
4.1.2.1	גובה הבניין יהיו כמצויין בטבלת זכויות והגבלות בניה. גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש המסוך ועד מפלס גג הרצפה האחרונה. גובה הבנין אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על פני הגג כגון: מעקות, חדרים טכניים, חדרי מכונות, מבני שילוט וכד'. המרווח הצדדי בגבול המגרש המסחרי עם גבול האתר למבני ציבור ישמש לחניה עבור המגרש המסחרי ועבור האתר לצרכי ציבור
4.1.3	הוראות תכנוניות
4.1.3.1	בינוי בתא שטח 5 במרווחים לכיוון מגורים ישולבו גינות. מסחר יפנה לכיוון רחוב מיצר ולכיוון שצ"פ דרומי.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטחים אלו לא תותר בניה למעט: גינות, מתקנים למנוחה והצללה, מקלטים, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקני לאצירת אשפה ומתקנים טכניים כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי משאבות.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. השטח ישמש למעבר כלי רכב ומפרכי חניה ציבורית לאורך דרכים, מדרכות להולכי רגל, גינות, קווי ניקוז, חשמל, עמדות טעינת רחב חשמלי, תקשורת ותאורה, ביוב, מים, מתקנים לאצירת אשפה.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	ישמש לגישה למעבר הולכי רגל, למעבר רכב חרום, לקווי תשתיות, למתקני תשתית, לנטיעה, לגינות, למתקנים לאצירת אשפה, ולחדרי טרנספורמציה.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה למעט סככות צל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
0	0	0	0	(3) 2	(2) 13	(1) 2850		350	2500	500	4	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2) 13	(1) 1200		200	1000	500	5	מבנים ומוסדות ציבור	
0	1	1	1	1	3	(5) 100	100		100		3	שביל	
0	0	0	0	1	3	(5) 100	100		100	500	6	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שירות.
- גובה מירבי של הבנין נמדד ממפלס 0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 20% מסך הזכויות המאושרות ניתן לשימוש מסחר.
- (2) גובה המבנה אינו כולל את מעקה הגג ואלמנטים טכניים, כגון: מערכות מיזוג וכד'.
- (3) + קומה מתחת למפלס 0.00.
- (4) קו בנין להצללות 0, ניקוז כלפי המגרש עצמו.
- (5) סה"כ שטח מתקנים טכניים בשצ"פים השונים ובשבילי הולכי רגל עד 100 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

6.1.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח

	6.1
<p>על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>תקשורת</p>	6.1.2
<p>מערכת תאורה הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים . כל קווי התקשורת (טלפון , טלוויזיה בכבלים) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים .</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	6.1.3
<p>קבלת היתרי בניה למבנים ציבוריים , לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	6.1.4
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	6.1.5
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	6.1.6
<p>הגשת נספח בינוי לועדה הכולל פיתרונות ניקוז בשטח המגרש ובהתחברות לתשתיות הקיימות .</p>	
<p>הוראות תכנוניות</p>	6.2
<p>חניה</p>	6.2.1
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה למגרש א לפי ג/124885 (תא שטח 4) שטח מבני ציבור תהיה בתחום מגרש ב יעוד מסחר לפי ג/124885</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	6.2.2
<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התוכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים. (15% לפחות שטח מחלחל)</p>	
<p>תשתיות</p>	6.2.3
<p>בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות. התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים , במרווחים קדמיים , צדדים ואחוריים , בשבילי הולכי רגל , בשטחי דרכים משולבות וכן בשטחים ציבוריים סתוחים . על היזמים להקצות , אם יידרש לכך ע"י חברת חשמל , מקום מתאים - חדר או שטח קרקע , לפי הנדרש - עבור תחנות טרנספורמציה . בעלי הרקע , שעליה תוקם תחנת טרה=נספורמציה , יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות</p>	

6.2	הוראות תכנוניות
	מעבר להנחת של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה . על מגיש בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל , לפני התחלת התכנון , בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה .
6.3	מקרקעין
6.3.1	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור , ככל שלא יוחכרו , בכפוף לכל דין .
6.4	הוראות אחרות
6.4.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית הינו מיד עם אישורה .