

תכנית מס' 220-0876730 - קצרין - רובע אפק

דברי הסבר לתכנית:

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

תכנית זו נמצאת בגבולות מתחם 3 בתכנית הכוללנית המאושרת של קצרין ג/19968. המתחם כולל גם תכנית נוספת, קצרין - רובע בתרא שמספרה- 220-0893453 המשלימה תכנון מלא של מתחם 3 כדרישת התכנית הכוללנית. כל תכנית מראה במסמך הרקע את התכנית המקבילה ואת הקישוריות ביניהן. ראה/י נספח ההלכים הסטטוטוריים המצורף.

רובע אפק נמצא במרכז קצרין.

קיימים אי דיוקים בין המגרשים הסטטוטוריים לבין חלוקת המגרשים שנעשתה בשטח. תכנית זו נועדה להתאים את המצב הסטטוטורי למצב בשטח.

בייעוד שצ"פ:

1. קביעת זכויות בניה- 5%, בהתאם לתכנית הכוללנית- סעיף 62א(א)ג.
2. קביעת גובה מותר לבניה- קומה אחת ו-4 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
3. קביעת קו בנין- 0 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
4. קביעת גודל מגרש מינימלי- 100 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.

בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:

א. תא שטח 300:

1. תוספת זכויות בניה- 90% (2,360 מ"ר), בהתאם לתכנית הכוללנית- סעיף 62א(א)ג.
2. שינוי קו בנין- מהמסומן בתשריט התכנית המאושרת ל-0 מ' (כמסומן בתשריט), בהתאם לסעיף 62א(א)4.

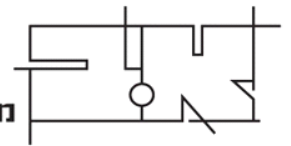
ב. תא שטח 301:

1. תוספת זכויות בניה- 90% (7,550 מ"ר), בהתאם לתכנית הכוללנית- סעיף 62א(א)ג.
2. הגדלת תכסית מ-2,000 מ"ר ל-40%, בהתאם לסעיף 62א(א)5.
3. שינוי גובה- מ-2 קומות ל-3 קומות, וקביעת גובה 10 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
4. שינוי קו בנין- אחורי מ-8 מ' ל-3 מ' וצדדי מ-8 מ' ל-3 מ' או 0 מ' לשצ"פ, בהתאם לסעיף 62א(א)4.
5. שינוי גודל מגרש מינימלי- ל-8,300 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.

ג. תא שטח 302:

1. תוספת זכויות בניה- 90% (1,440 מ"ר), בהתאם לתכנית הכוללנית- סעיף 62א(א)ג.
2. הגדלת תכסית מ-400 מ"ר ל-55%, בהתאם לסעיף 62א(א)5.
3. קביעת גובה- 10 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
4. שינוי קו בנין- אחורי מ-6 מ' ל-3 מ' וצדדי מ-6 מ' ל-3 מ' או 0 מ' לשצ"פ, בהתאם לסעיף 62א(א)4.





ד. תא שטח 304:

1. תוספת זכויות בניה - 90% (1,725 מ"ר), בהתאם לתכנית הכוללנית - סעיף א62(א)ג.
2. הגדלת תכסית מ-450 מ"ר ל-75%, בהתאם לסעיף א62(א)5.
3. שינוי גובה - מ-2 קומות ל-3 קומות, וקביעת גובה 10 מ', בהתאם לסעיף א62(א)4.
4. שינוי קו בנין - צדדי מ-3 מ' ל-3 מ' או 0 מ' לשצ"פ, בהתאם לסעיף א62(א)4.

בייעוד מגורים:

א. בייעוד מגורים א' תאי שטח 154-159 (תכנית מאושרת - ג/12072):

1. הגדלת תכסית מ-200 מ"ר ל-250 מ"ר, בהתאם לסעיף א62(א)5.
2. שינוי הוראות בינוי, בהתאם לסעיף א62(א)5.

ב. בשאר תאי השטח בייעוד מגורים א' ו-ב' (תכנית מאושרת ג/במ/134):

1. הגדלת תכסית בייעוד מגורים ב' מ-130 מ"ר ל-140 מ"ר, בהתאם לסעיף א62(א)5.
2. תוספת קומה של עליית גג, בתנאי שיישמר הגובה המופיע בטבלת זכויות הבניה, בהתאם לסעיף א62(א)4.
3. שינוי גודל מגרש מזערי בייעוד מגורים א' מ-650 מ"ר ל-200 מ"ר ובייעוד מגורים ב' מ-800 מ"ר ל-1,200 מ"ר, בהתאם לסעיף א62(א)7.
4. שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ', בהתאם לסעיף א62(א)4.
5. שינוי הוראות בינוי, בהתאם לסעיף א62(א)5.

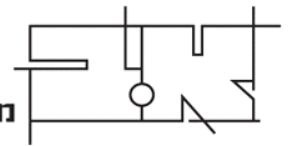
בנוסף, מתוקף התכנית הכוללנית, תכנית זו מאפשרת:

1. הרחבת השימושים, הזכויות וההוראות במגרשי המגורים, השצ"פ ומבני הציבור, בהתבסס על התכניות המאושרות והמתאפשר מכוח התכנית הכוללנית של קצרין.
2. דיוק גבולות מתחם 3: בהתאם לסעיף 5 סעיף קטן 3 בתכנית המתאר הכוללנית, העברת החלק הצפון-מערבי של רחוב סער ממתחם 3 למתחם 10.
3. תוספת יח"ד - הסדרה של 10 יח"ד קיימות: תאי שטח 49, 54, 62, 70, 78 אשר במצב המאושר יועדו ל-2 יח"ד למגרש אך בהיתר נבנו 4 יח"ד למגרש.
4. תוספת יח"ד בפיצול יח"ד - 300 יח"ד.
5. בהתאם, תוספת של 8,600 מ"ר ליח"ד חדשות (כולל 10 יח"ד שהוסדרו כמפורט בסעיף 2).
6. תוספת זכויות בניה למגורים להשלמה ל-140 מ"ר ליח"ד - 1,820 מ"ר.
7. תוספת זכויות בניה למגורים לתוספת שטחי שירות מעל הקרקע (מרחב מוגן וגגונים) - 4,550 מ"ר.
8. ניוד זכויות בניה משימוש מבני ציבור לשימוש מגורים - 2,730 מ"ר.

פיצול יח"ד:

פרט להסדרת 10 יח"ד קיימות (כמפורט לעיל) התכנית מאפשרת פיצול יח"ד קיימות בהתאם לתיקון 117 סעיף 147 י' לחוק התכנון והבניה.





הפיצול יתאפשר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 147 י' לחוק התו"ב ובלבד שיוצג פתרון חניה בתחום המגרש לדירות מפיצול אשר גודלן עולה על 60 מ"ר.

חניה:

לפי תקן החניה תשע"ו 2016 דרושות לכל יח"ד 2 חניות. בסעיף 3 סעיף קטן 2 סעיף קטן ב' בתקן נקבע כי מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מס' מקומות חניה נמוך מהמספר המזערי שנקבע בתוספת אם ראה שיש בכך כדי לענות על צרכי התכנון והתחבורה באזור. בתכנית זו מבוקש מהועדה המקומית לאפשר תקן חניה של 1 חניה ליח"ד בתחומי המגרש.

חניה לשימושים נוספים כדוגמת יח"א, תעסוקה ופיצול יח"ד - בתחומי המגרשים. התכנית מוסיפה חניות בתחומי הדרכים המשולבות כמענה לצורך חניה כולל.

פיקוד העורף:

בשכונת אפק קיימים מקלטים ציבוריים. התכנית כוללת נספח מנסה - מיפוי שיוך מקלטים ציבוריים למגרשי המגורים.

יח"ד בתכנית:

סה"כ יח"ד מאושרות: 492 יח"ד.

סה"כ יח"ד מוצעות: 802 יח"ד, לפי פירוט זה:

1 יח"ד למגרש - תאי שטח 159-154-12 יח"ד (6 יח"ד ו-6 יח"ד בפיצול) תכנית זו מאפשרת בתאי שטח 159-154, על בסיס זכויות הבניה, אחת מהאפשרויות הבאות:
א. 1 יח"ד.

ב. 1 יח"ד + 1 יח"א / משרד בשטח של עד 40 מ"ר.

ג. 1 יח"ד + 1 יחידת סמך נוספת בשטח מרבי של 100 מ"ר.

1 יח"ד למגרש - תאי שטח 125 ו-1125 - 4 יח"ד (2 יח"ד ו-2 יח"ד בפיצול) תכנית זו מאפשרת בתאי שטח 125 ו-1125 על בסיס זכויות הבניה, אחת מהאפשרויות הבאות:
א. 1 יח"ד.

ב. 1 יח"ד + 1 יחידת סמך נוספת בשטח מרבי של 100 מ"ר.

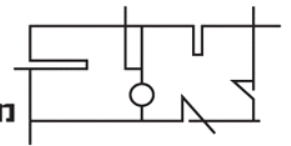
2 יח"ד למגרש: 584 יח"ד (292 יח"ד ו-292 יח"ד בפיצול).

תכנית זו מאפשרת במגרשים של 2 יח"ד למגרש אחת מהאפשרויות הבאות:
א. 1 יח"ד.

ב. 1 יח"ד + 1 יחידת סמך נוספת בשטח מרבי של 100 מ"ר.

4 יח"ד למגרש: 88 יח"ד.





6 יח"ד למגרש : 114 יח"ד.

התכנית הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיפים:

1. 62א(א)ג - פירוט תכנית כוללנית בועדה עצמאית.
2. 62א(א)4 - שינוי קווי בנין.
3. 62א(א)4 - שינוי גובה בנין ומס' קומות.
4. 62א(א)5 - שינוי הוראות בינוי.
5. 62א(א)7 - שינוי גודל מגרש מינימלי.

