

תכנית מס' 220-0893453 - קצרין - רובע בתרא

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 אפק שמספרה- 220-0876730 המשלימה תכנון מלא של מתחם 3 כדרישת התכנית הכוללנית. כל תכנית תראה במסמך הרקע את התכנית המקבילה ואת הקישוריות ביניהן. ראה/י נספח ההלכים הסטטוטוריים המצורף.



רובע בתרא נמצא בצפון 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 אפשרות לקו 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:

1. שינוי קו בנין- אחורי מ-6 מ' ל-3 מ' וצדדי מ-6 מ' ל-3 מ', וקביעת אפשרות לקו בנין- 0 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
2. קביעת גובה מותר לבניה- 12 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
3. שינוי גודל מגרש מינימלי- מ-1,200 מ"ר ל-1,000 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.



בייעוד מסחר:

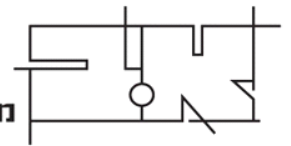
1. שינוי קו בנין- אחורי מ-6 מ' ל-3 מ' וצדדי מ-6 מ' ל-3 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
2. קביעת גובה מותר לבניה- 10 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
3. שינוי גודל מגרש מינימלי- מ-500 מ"ר ל-400 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.

בייעוד מגורים:

• בייעוד מגורים א' תא שטח 200:

1. שינוי גודל מגרש מינימלי- מ-13,500 מ"ר ל-1,000 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.
2. קביעת גובה מותר לבניה- 12 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.





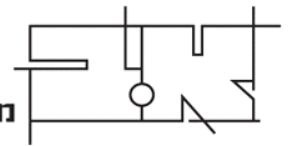
• **בשאר תאי השטח בייעוד מגורים א' ו-ב':**

1. הגדלת תכסית-
 - א. בייעוד מגורים א':
 - תאי שטח עם 1 יח"ד- מ-140 מ"ר ל-250 מ"ר.
 - תאי שטח עם 2, 4 ו-6 יח"ד- מ-130 מ"ר ל-160 מ"ר.
 - ב. בייעוד מגורים ב'- מ-130 מ"ר ל-150 מ"ר.
 - שינויים אלו בהתאם לסעיף 62א(א)5.
2. תוספת קומה של עליית גג, בתנאי שיישמר הגובה המופיע בטבלת זכויות הבניה, בהתאם לסעיף 62א(א)4.
3. שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
4. שינוי גודל מגרש מזערי-
 - א. מגורים א': מ-600 מ"ר (2 יח"ד לתא שטח), מ-1,000 מ"ר (4 יח"ד לתא שטח), מ-1,500 מ"ר (6 יח"ד לתא שטח), ל-200 מ"ר.
 - ב. מגורים ב': מ-1,000 מ"ר (4 יח"ד לתא שטח), מ-1,500 מ"ר (6 יח"ד לתא שטח), ל-200 מ"ר. השינוי בהתאם לסעיף 62א(א)7.
5. שינוי הוראות בינוי, בהתאם לסעיף 62א(א)5.
6. תוספת יח"ד - תוספת 24 יח"ד בתא שטח 201, ובהתאם 2,400 מ"ר.
7. תוספת יח"ד להסדרת יח"ד קיימות - תוספת 4 יח"ד, ובהתאם 1,360 מ"ר.
8. תוספת יח"ד בפיצול יח"ד - 251 יח"ד, ובהתאם תוספת של 19,090 מ"ר ליח"ד בפיצול.
9. סה"כ תוספת יח"ד בתכנית זו- 279 יח"ד. מתוכן, 210 יח"ד במסגרת ניווד יח"ד ממתחם 2 למתחם 3.
10. תוספת זכויות בניה למגורים לתוספת שטחי שירות מעל הקרקע (מרחב מוגן וגגונים) - 9,480 מ"ר.

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. תוספת יח"ד- סה"כ תוספת של 279 יח"ד : תוספת של 24 יח"ד בתא שטח 201, תוספת של 4 יח"ד להסדרת יח"ד קיימות, תוספת של 251 יח"ד בפיצול.
3. תוספת של 7 יח"א.
4. דיוק גבולות מתחם 3 : בהתאם לסעיף 5 סעיף קטן 3 בתכנית המתאר הכוללנית, העברת החלק הצפון-מערבי של רחוב סער ממתחם 3 למתחם 10.





5. סה"כ תוספת זכויות במסגרת תוספת יח"ד לפי הכוללנית – 22,850 מ"ר. אלא שמכך יש להפחית 960 מ"ר של זכויות מאושרות אשר לא מומשו במסגרת הסדרת היח"ד הקיימות. על כן, בטבלת המעקב למימוש זכויות מהתכנית הכוללנית, סך זכויות הבניה במסגרת תוספת יח"ד לפי הכוללנית – 21,890 מ"ר.

פיצול יח"ד:

מעבר לתוספת 24 יח"ד בתא שטח 201 כמפורט לעיל, התכנית מאפשרת פיצול יח"ד קיימות בהתאם לתיקון 117 סעיף 147 י' לחוק התכנון והבניה, בתאי שטח עם 1 או 2 יח"ד במגרש בלבד. 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, מהסיבות הבאות:

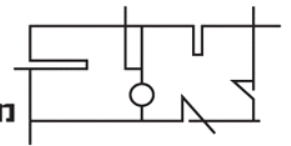
1. התכנית חלה בשכונה קיימת ולכל יח"ד תוכננה ובוצעה אחת בתוך המגרש.
2. ברוב מגרשי המגורים לא מתאפשר היקף חניה של יותר מ-1 חניה במגרש.
3. קיימת בשכונה רמת שירות טובה של תחבורה ציבורית.
4. השיפועים בשכונה מתונים ונוחים יחסית.
5. קיים עודף היצע של חניה ציבורית.

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

תיקון טעויות סופר:

1. קיימת טעות סופר בשטח תכנית ג/9532: במסמכי תכנית ג/9532 המאושרת מופיע שטח תכנית של 257.8 דונם. בחישוב גרפי ע"י מודד של גבול התכנית עולה ששטחה הוא 275.67 דונם. נתון זה תואם גם את גודל תא השטח של רובע בתרא בתכנית הכוללנית של קצרין. חישובי ייעודי הקרקע במסמכי התכנית המאושרת שגויים אף הם ביחס לחישוב הגרפי ע"י מודד. תכנית זו מתקנת את טעות הסופר בהתייחס למצב המאושר ולייעודי הקרקע, המחושבים גרפית ע"י מודד, ותואמים את המצב בפועל (דרכים).
2. קיימת טעות סופר בתכנית ג/14594, המאפשרת יח"א ברובעים מסוימים בעיר קצרין:





בתקנון התכנית המאושרת נרשם (סעיפים 2 ו-9) שברובע בתרא יותרו 53 יח"א ומפורטים תאי השטח הרלוונטיים. אלא שמדובר ב-52 תאי שטח ולא 53. תכנית זו מתקנת את טעות הסופר וקובעת אפשרות של 52 יח"א בתאי השטח הרלוונטיים, ומוסיפה 7 יח"א.

תכנית זו מחלקת תאי שטח בהתאם לבניה בפועל:

1. בייעוד מגורים א'-

ממגרשים של 4 ו-6 יח"ד למגרש למגרשים של 2 יח"ד למגרש, וממגרשים של 2 יח"ד למגרש למגרשים של 1 יח"ד למגרש.

2. בייעוד מגורים ב'-

ממגרשים של 12 יח"ד למגרש למגרשים של 2 ו-4 יח"ד למגרש, ממגרשים של 8 יח"ד למגרש למגרשים של 4 יח"ד למגרש, וממגרשים של 6 יח"ד למגרש למגרשים של 2 יח"ד למגרש.



יח"ד בתכנית:

סה"כ יח"ד במצב המאושר: 701 יח"ד.

סה"כ יח"ד בתכנית זו: 980 יח"ד, לפי הפירוט הבא:

מגורים א':

1 יח"ד למגרש - 158 יח"ד (79 יח"ד + 79 יח"ד בפיצול):

תכנית זו מאפשרת בתאי שטח של 1 יח"ד למגרש, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, 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.

2 יח"ד למגרש - 360 יח"ד (180 יח"ד ו-180 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: סה"כ 72 יח"ד.

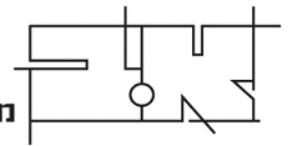
6 יח"ד למגרש: סה"כ 66 יח"ד.

180 יח"ד בתא שטח 200.

24 יח"ד בתא שטח 201.

מגורים ב':





- 2 יח"ד למגרש : סה"כ 40 יח"ד.
- 4 יח"ד למגרש : סה"כ 68 יח"ד.
- 6 יח"ד למגרש : סה"כ 12 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)4א - שינוי גובה בנין ומס' קומות.
- 4. 62א(א)5 - שינוי הוראות בינוי.
- 5. 62א(א)7 - שינוי גודל מגרש מינימלי.

