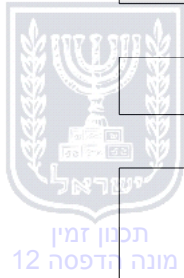


הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0602029

מק/קצ/9/12485



מחוז **צפון**
מרחב תכנון מקומי **קצרין**
סוג תכנית **תכנית מצומצמת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בחלקות מס' 104 ו 102 בגוש 201008, רובע 10 - קצרין. התכנית משנה קו בניין קדמי (בדומה לחלקות סמוכות) לצורך העמדה מיטבית של המבנים במגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מק/קצ/9/12485
------------------------	-----------	---------------

מספר התכנית	220-0602029
-------------	-------------

שטח התכנית	2.609 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מצומצמת
--------------	------------	---------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
---------------	--------------------

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 263525
קואורדינאטה Y 766250

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רובע 10 חן, רחוב יהלום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קצרין			

שכונה רובע 10 חן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201008	מוסדר	חלק	102, 104, 152, 154, 175-176	124, 137, 153

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

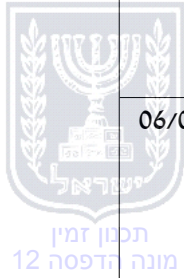
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12485	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12485. הוראות תכנית ג/ 12485 תחולנה על תכנית זו.	5311	3323	06/07/2004
קצ/ מק/ 12485 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 12485 / 2 ממשיכות לחול.	5649	2281	15/04/2007



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חמדאן אמארה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חמדאן אמארה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/12/2017	חמדאן אמארה	22/01/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	פרטי	מוחמד מוקארי			כפר כנא	כפר כנא		04-6898101	04-6898103	mokari_eng ineering@y ahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד מוקארי			כפר כנא	כפר כנא		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	נצרת עילית		04-8645537	02-5456054	
חוכר		מוחמד מוקארי			כפר כנא	כפר כנא		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה		תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	נצרת עילית	(1)	1	04-6898108	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com
	מודד	אשקר נביה	1290	1	נצרת עילית	(2)				ashkar20@gmail.com

(1) כתובת: רח' עצמון 16/36 ת.ד. : 11886 נצרת עילית.

(2) כתובת: נצרת עילית רח' עצמון 16.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

שינוי בזכות בניה בחלקות 102, 104 בלבד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קדמי

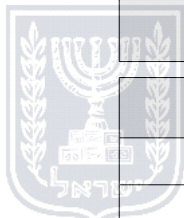
תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	300
מגורים א'	4151, 4141, 4131, 415, 413
שביל	801, 800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך משולבת	300
חניה	מגורים א'	4151, 4141, 4131
חניה	שביל	801, 800

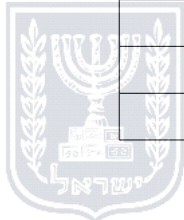
3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	517.43	19.87
מגורים א' 3	1,523.49	58.52
שביל	207.45	7.97
שטח חניה פרטית למגורים א' 3	355.13	13.64
סה"כ	2,603.5	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.87	517.43	דרך משולבת
72.16	1,878.62	מגורים א'
7.97	207.45	שביל
100	2,603.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



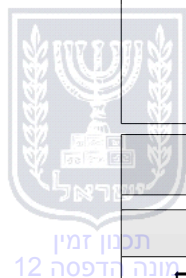
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים דו משפחתיים טוריים צמודי קרקע
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הוראות נוספות למגרשי מגורים : א. קווי בניין למחסנים : - תותר בניית מחסן בחזית האחורית של המבנה בחצר הפרטית, בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר ליח"ד, מחסן יתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה או כמבנה נפרד. מבנה נפרד יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן למקמו בקו בניין צידי ואחורי 0, בתנאי ניקוז המרזבים לתוך תחום במגרש. - שטחו של המחסן יכלול בחישוב שטח התכסית ושטחי השירות ב. קירות פיתוח היקפי בגבול מגרש : בגבולות המגרש הפונים לרחוב, ייבנה קיר מאבן מקומית. במידה ויהיה הפרש גובה מעל 60 ס"מ בין המגרשים ייבנו קירות ביניהם. קירות בין מגרשים ובחזית מגרש לרחוב או לכל שטח ציבורי יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות - מרווחים בין מבנים : א. קו בניין קדמי במגרשים 413 ו 415 יהיה מגבול המגרש עם שביל הולכי הרגל. ב. במגרשים בהם מותרת בניית 4 יח"ד ומעלה, המרווח המינימלי הצדדי בין הבניינים יהיה 3 מ'. - חזות המבנים : א. במגרשי מגורים א-3 המיועדים ל- 4 יחידות דיור ומעלה, תותר בניית מבנים נפרדים כך שכל שתי יח"ד יהוו בנין אחד. ב. כל מבנה המורכב משתי יח"ד ומעלה יהיה בניין אחד יתוכנן בו זמנית ויתואם כך שיראה כבנין אחד בצורתו, חומריו וצבעיו. ג. לא תותר הקמת קומות עמודים מפולשות. כל הבניה תהיה צמודת קרקע או מעל קומת מרתף. ד. גגות הבנינים : גגות הבניינים יהיו שטוחים, מקורים ברעפים ו/ או משולבים. ה. חומרי גמר : כ- 20% מ שטח החזית הקדמית יחופה בציפוי אבן/ או חומר חיפוי אחר כגון עץ/ לבנים/ גרנוליט.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה - הוראות מיוחדות לחלקי בניין : א. מזגנים : מיקום מזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבנייה . מזגנים וצנרות גז/ חשמל וניקוז למזגנים לא תהיינה גלויות. ובמידה ויותקן מסתור למזגנים יש לתכנן את המרווח בין רפפות כך שישתיר את המזגנים.



4.1	מגורים א'
	ב. שילוט: בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית. ג. צנרת: לא תותר צנרת כל שהיא חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנים. ד. ארובות ומתקני חימום: - לא יתוקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים. - מיכלי הדלק/ סולר עבור תנורי חימום: מיקום המכלים והמתקנים יפורט בהיתר הבניה והם לא ימוקמו לחזית קדמית אלא וימוקמו בחזיתות צידיות/אחוריות. במידה וניתן ימוקמו במסתורים - ניקוז גגות: אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרובות אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים. - ניקוז המרפסות/גזוזטרות/ גגות תוצג בנספח הסינטרי (לא יאושר ניקוז חופשי). - מסתור כביסה: המסתור לא יבלוט מגוף הבנין ויסומן בתכנית הבקשה להיתר כחלק אינטגרלי של הבנין. המסתור יבנה מחומר קשיח ועמיד. יש לתכנן את המרווח בין רפפות כך שיתיר את הכביסה. תיאסר הקמת מתקני מסתורי הכביסה גלויים לחזית הרחוב. - קולטי שמש: קולטי השמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים לפחות בגובה קצה הציוד. על הפתרון האדריכלי הסולרי להיות חלק מהבקשה להיתר. - גג שטוח: מעקה הגג יהיה לפחות 1.70 מ"ר מעל פני בטון הגג. - גג רעפים: דוד ימוקם בתוך חלל הגג.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, כלי רכב, חניה, גינון, קווי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים, ולמתקנים לאצירת אשפה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים - ריהוט רחוב: כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. א. תאורה- ייקבע סוג ודגם אחיד באישור מהנדס הועדה המקומית ב. שילוט- ייקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"ימהנדס הועדה המקומית ג. מכסי בורות תשתית- יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר - יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הרצפה. ד. ריהוט רחוב- ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד, יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	ישמש לגישה למעבר הולכי רגל, למעבר רכב חרום, לקווי תשתיות, למתקני תשתית, לנטיעות, לגינון, למתקנים לאצירת אשפה, ולחדרי טרנספורמציה במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית וע"י חברת חשמל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים

4.3	שביל
	- ריהוט רחוב: כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. א. תאורה- ייקבע סוג ודגם אחיד באישור מהנדס הועדה המקומית ב. שילוט- ייקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"ימהנדס הועדה המקומית ג. מכסי בורות תשתית- יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר - יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הרצפה. ד. ריהוט רחוב- ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד, יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				ציד-י ימני		ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	413	740	580			80	360	4	8.5 (1)	2 (2)	3	3	3	3
מגורים א'	415	740	580			80	360	4	8.5 (1)	2 (2)	3	3	3	3

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית
- ניתן ששטחי הבניה לשירות יהיו מעל מפלס הכניסה הקובעת ובלבד שסך השטח הבנוי מעל מפלס כניסה הקובעת לא יעלה על 580 מ"ר (עיקרי ושירות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה יימדד ממפלס הדרך הסמוכה עד גובה מעקה גג/רכס הגג. גובה מפלס הרצפה הראשונה לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הדרך הסמוכה.

(2) 2 קומות מעל קומת מרתף.

(3) קו בניין קדמי במגרשים 413 ו 415 יהיה בגבול המגרש עם שביל הולכי הרגל.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

הוראות מתכנית ג/12485 ו קצ/מק/12485/2 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול, על כל נספחיה.

6.2**עתיקות**

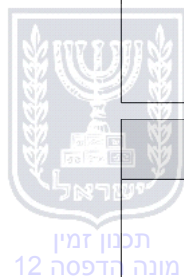
כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.3**חניה**

במגרשים אלו תתאפשר חניה במגרש מספר 4131 ו 4151.

6.4**חשמל**

א. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 ב. לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה 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 אווירי 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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.
 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 כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
 על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי



6.4	חשמל
	מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. ביוב ומים: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב והמים של הישוב. באישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים והביוב המקומי. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח המגרש. באישור מהנדס הועדה המקומית. 3. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המתחם ויסומן בהיתר הבניה.
6.6	ניהול מי נגר
	כל תכנון עתידי במגרש יהיה בהתאם לנספח ניקוז לתכנית המתאר הכוללנית, ומחייב שמירת 25% משטח המגרש, לחלחול מי נגר. בהתאם לנספח נופי לתכנית מס' ג/12485.
6.7	סטיה ניכרת
	כל הקלה מהוראות התכנית תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
6.8	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה / המחלקה המניציפלית של המועצה.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשלום היטל השבחה הינו תנאי לקבלת היתר בניה

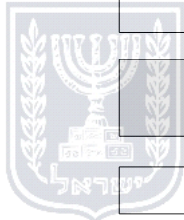
7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלווטי	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12