

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0589440

מק/קצ/8/12485 מגרש 147 רובע 10

צפון

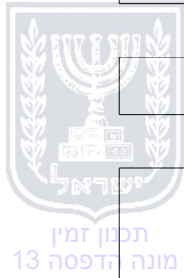
מחוז

מרחב תכנון מקומי קצרין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להגדלת זכויות בניה במרתף לצורך מגורים ומשרד ביתי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מק/קצ/8/12485 מגרש 147 רובע 10

220-0589440

מספר התכנית

0.503 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) (1) (א) (1), 62א (א) (8)

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**

263871

קואורדינאטה Y

766451

מגרש 147**1.5.2 תיאור מקום****רחוב בבדולח 26 , רובע 10****קצרין .****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה****קצרין - חלק מתחום הרשות : קצרין****נפה****גולן****1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****רובע תן****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201007	מוסדר	חלק	40	

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/ 10844	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10844. הוראות תכנית ג/ 10844 תחולנה על תכנית זו.	5414	3355	07/07/2005
ג/ 12485	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12485 ממשיכות לחול.	5311	3323	06/07/2004
220-0335943	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220-0335943 ממשיכות לחול.	7330	9419	30/08/2016
קצ/ מק/ 12485 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 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				סמאח מולה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סמאח מולה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/03/2018	סמאח מולה	04/03/2018		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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	אלמיה אלקיש			קצרין	(1)	26	04-6961587	04-6850942	desy2000@gmail.com
	פרטי	עמאד אלקיש			קצרין	(1)	26	04-6961587	04-6850942	desy2000@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קצרין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלמיה אלקיש			קצרין	(1)	26	04-6961587	04-6850942	desy2000@gmail.com
פרטי	עמאד אלקיש			קצרין	(1)	26	04-6961587	04-6850942	desy2000@gmail.com

(1) כתובת: קצרין.

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	(1)	26	03-9599999	04-6850942	

(1) כתובת: מלון פלאזה ת"ד : 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאח מולח		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	עמאד אלקיש	1204		קצרין	(1)	26	04-6961587	04-6850942	desy2000@g mail.com

(1) כתובת : קצרין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

* הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומת תת-קרקעית, ללא שינוי בסך שטחי הבניה מעל הקרקע . (סה"כ 270 מ"ר) .

* הקמת חצר אנגלית בחזיתות צפון ודרום מזרח ובעומק של 3 מ' עד לגבול המגרש ללא שינוי בקווי בנין .

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

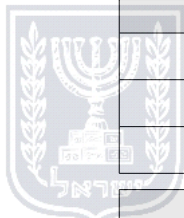
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	147

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 1	503	100
סה"כ	503	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	503	100
סה"כ	503	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מיועד להקמת מבני מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים ולחנייה . וכן יותרו שמושים למשרדי בעלי מקצועות חופשיים או שמושים תיירותי (יח"א) , שטח השמושים הנוספים הנ"ל לא יעלה על 25% משטח המותר לבניה (עיקרי ושורות תותר עד 2 יח"א לכל מגרש עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות) ולא יותר משלושה מבנים במגרש .
4.1.2	הוראות אדריכלות א קירות פיתוח היקפי בגבול מגרש : בגבולות מגרש הפונים לרחוב, יבנה קיר מאבן מקומית לפי הנחיות מרחביות. כמו כן יבנה קיר אבן בין מגרשים במידה ויהיה הפרש גובה מעל 60 ס"מ . חומרי גמר שטח החזית הקדמית יחופה עד 20% בציפוי אבן, או חומר קשיח אחר . גובה הבניינים יימדד ממפלס רצפת הכניסה עד לגובה מעקב גג או רכס גג הרעפים, הגבוה מביניהם . גובה רצפת קומת המגורים הראשונה לא תעלה על 1.20 מ' מעל פני הדרך הסמוכה, אל מול מרכז החזית הארוכה. גגות הבניינים : גגות הבניינים יהיו שטוחים, מקורים ברעפים ו/או משולבים . קולטי השמש ישולבו בתכנון ועיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים לפחות בגובה קצה הציוד, על הפתרון האדריכלי הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנים . מזגנים : מיקום מזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי ההיתר לכל יחידה תתוכנן הכנה לניקוז וצנרת פנימית . מסתורי כביסה : המסתור לא יבלוט מגוף הבנין ויסומן בתכניות הבקשה להיתר כחלק אינטגרלי של הבניין. המסתור יבנה מחומר קשיח. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב . לא תותר הקמת קומות עמודים מפולשות , כל הבניה תהיה צמודת קרקע או מעל קומת מרתף .
ב	הוראות בינוי מחסנים : במגרש יבנה בניין אחד והמחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מבניין זה. לחלופין ניתן להגיש מחסן כמתואר להנחיות המרחביות, שטח המחסן יהיה חלק מזכניות הבניה .

4.1

מגורים א'

תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח המציגה את מימוש כל הזכויות במגרש .
יש להראות את כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש כולל פתרון תנועתי לרבות כניסות
למגרש וחניות , התכנית תכלול התייחסות נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות
המבוקשת (בסמוכת מהנדס הועדה המקומית לדרוש חוו"ד של יועץ אקוסטי וחוו"ד יועץ
תחבורה).

שילוט וסימון

כל השילוט לפרסום העסקים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים
בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה ובהתאים להנחיות מהנדס הוועדה. במבנה בו נמצא
העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 60 X 40 ס"מ.
הכל בכפוף לתכנית אב רשותית לשילוט ולהנחיות המרחביות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
			מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים אי'	147	503.89	270		116 (1)	50	436	1	8.5 (3)	2 (4)	3	3	3	5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 72 מ"ר לשימוש משרד (25% לפי תכנית 220-0335943) ..
- (2) תכנית 205 מ"ר + 15 מ"ר לחניה מקורה ליחידת דיור אחת בלבד.
 תותר הצרחה בין שטחי עיקרי, שירות, ממפלס הקרקע או מתחת ולהפך ובתנאי שנפחי הבניה יישמרו .
- (3) גובה המבנה יימדד ממפלס הדרך הסמוכה עד גובה מעקה גג או רכס גג הרעפים הגבוה נביניהם .
 גובה ממפלס הרצפה הראשונה לא יעלה על 1.2 מ' מול פני הדרך הסמוכה..
- (4) 2 קומות מעל מרתף.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

כל ההוראות על פי תוכניות 12489/ג , 220-0335943 , ג/12489 שבתוקף, שלא שונו תכנית זו, תחולנה על תוכנית זו .

6.2**עתיקות**

לא יוצא היתר בניה ו/או הריסה ללא אישור בכתב ממנהל רשות העתיקות , בהתאם לתנאים בסעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.

6.3**חניה**

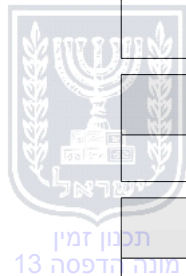
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**איכות הסביבה**

1. ככלל, פעילות עסקית תירותית זו תהיה מותרת רק אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באיזור מגורים.
2. איכות האויר : ככל שהפעילות התיירותית חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילק ע"י למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעים בחוק למניעת מפגעים.
3. רעש : מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים, יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאיזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד בשעות היום 6:00 עד 22:00 - עד 45DBA בשעות הלילה מ-22:00 עד 6:00 לא יעלה על רעש הרקע.
4. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע .
5. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מדע ונתונים המבטחים עמידה בתנאים אלו.

6.5**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. 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
- 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
- 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
- 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה
- 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
- 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
- 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
- 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך
- 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה



6.5	חשמל
	בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 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)
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים / ביוב : תנאי להוצאת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב והמים של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים והביוב המקומי . תיעול ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל שטח המגרש , באישור מהנדס הועדה המקומית . אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.7	ניהול מי נגר
	כל תכנון במגרש מחייב שמירת 25%, משטח המגרש לחלחול מי נגר .
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 בנייה ועודפי עפר לשטחה.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה

6.9 פיקוד העורף	
למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
6.10 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.11 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	
מימוש התכנית תוך 5 שנים מאישורה התכנית.	

