

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0400234

מגרש 213/2, רחוב גבתון 6, רובע נווה, 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

תוכנית לגיטימציה לבניה קיימת ברחוב משעול גבתון 6, רובע נווה, קצרין. שינוי בקו בניין אחורי מ-4 מ' ל-1.9 מ' למרפסת מקורה פתוחה (ללא סגירת דפנות). הגדלת אחוזי בניה: הגדלת שטחים עיקריים: מ-165 מ"ר ל-210 מ"ר, הגדלת שטחי שרות: מ-30 מ"ר ל-60 מ"ר, וזאת באמצעות ניווד זכויות בסך 75 מ"ר מתא שטח 24 במתחם 1 עפ"י תכנית המתאר הכוללנית ג/ 19968 והגדלת תכנית: מ-130 מ"ר ל-170 מ"ר. תוספות הבניה המבוקשות הם לצורך הסדרת בניה קיימת שאינה בהיתר.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרש 213/2, רחוב גבתון 6, רובע נווה, קצרין

מספר התכנית 220-0400234

1.2 שטח התכנית 0.876 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 (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	264801
קואורדינאטה Y	766290

1.5.2 תיאור מקום

משעול גיבתון 6, מגרש 213/2, רובע נווה, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קצרין	משעול גבתון	6	

שכונה רובע נווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		103

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/06/2019	11826	8288	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19968. הוראות תכנית ג/ 19968 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19968
16/01/2003	1157	5147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12178 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 12178



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נינה קפיטונוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נינה קפיטונוב		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10:59 01/08/2019	נינה קפיטונוב	01/07/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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
לא רלוונטי	פרטי	דב בוריס מינדל	לא רלוונטי	לא רלוונטי	קצרין	משעול גבתון	6	052-2843117		borismindel @hotmail.c om
לא רלבנטי	פרטי	נינה מינדל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	קצרין	משעול גבתון	6	052-8347067		borismindel @hotmail.c om

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התוכנית מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומהנדסת בניין	עורך ראשי	נינה קפיטונוב	00102774	משרד תכנון נינה קפיטונוב	קצרין	ציפורי	10	04-6961254	04-6850187	ninakapitono v@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	עמאד אלקיש	1204	דזיה-שירותי מדידה והנדסה גאודטית	קצרין	האומנים	5	04-6850941	04-6850942	desy2000@g mail.com

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 בהוראות בנייה לצורך הסדרת בניה קיימת במגרש 213/2.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בניה עיקריות והגדלת שטחי שרות באמצעות ניווד זכויות בין מתחמים בתכנית מתאר כוללנית ג/19968.

הגדלת תכסית.

הקטנת קו בניין אחורי עבור מרפסת מקורה קיימת.

חלוקה תכנונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4 - 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'- בתים טוריים "אשטרום"	875.7	100
סה"כ	875.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	875.7	100
סה"כ	875.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>הוראות נוספות:</p> <p>1. בתים טוריים "אשטרום", בעלי קומה אחת או שתיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>ה-הוראות לחלקי בניין:</p> <p>א. מזגנים:</p> <p>מיקום מזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר בניה. מזגנים וצנרות גז, חשמל וניקוז למזגנים לא תהיינה גלויות. ובמידה ויותקן מסתור למזגנים יש לתכנן את המרווח בין רפפות כך שישתיר את המזגנים.</p> <p>ב. שילוט:</p> <p>בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.</p> <p>ג. צנרת:</p> <p>לא תותר צנרת כל שהיא חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ד. ארובות ומתקני חימום:</p> <p>1. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.</p> <p>2. מיכלי הדלק או סולר עבור תנורי חימום: מיקום המיכלים והמתקנים יפורט בהיתר הבניה. והם לא ימוקמו לחזית קדמית אלא ימוקמו בחזיתות צידיות/ אחוריות. במידה וניתן ימוקמו במסתורים.</p> <p>ה. ניקוז גגות:</p> <p>אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים), סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתוכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים. ניקוז המרפסות / גזוזטרות / גגות תוצג בנספח סניטרי (לא יאושר ניקוז חופשי).</p> <p>ו. מסתור כביסה:</p> <p>המסתור לא יבלוט מגוף הבניין ויסומן בתוכניות הבקשה להיתר כחלק אינטגרלי של הבניין. המסתור יבנה מחומר קשיח ועמיד. יש לתכנן את המרווח בין רפפות כך שישתיר את הכביסה. תיאסר הקמת מתקני מסתורי הכביסה גלויים לחזית הרחוב.</p> <p>ז. קולטי שמש:</p> <p>דוודים יוסתרו בחלל הגג או במעקות הגג. קולטי השמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הפתרון האדריכלי הסולרי יהיה חלק מהבקשה להיתר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מחסנים:</p> <p>א. מחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבית בצמוד לו או בנפרד ממנו, בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר ליחיד.</p> <p>ב. בבתים קיימים אין להקים כל מחסן פרט למחסן עץ וגמר עץ בכלל גג רעפים משופע או דמוי רעף.</p> <p>ג. מחסנים חדשים ימוקמו בחזיתו האחורית של המבנה בקו בניין אחורי ומידי 1 מטר.</p> <p>ד. גובהו של המחסן לא יעלה על 3 מטר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

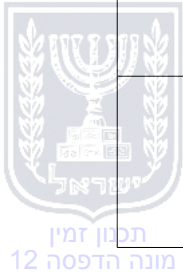


תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.1	מגורים א'
	<p>ה. אין לפתוח פתחים במבנה הממוקם בקו 0 לכיוון מגרש השכן. ניקוז גג המבנה יופנה לעבר מגרש המבקש ולא למגרש השכן.</p> <p>ו. שטח המחסן יחושב במסגרת שטחי שרות.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כל הגגונים יקורו ברעפי חרס אדומים.</p> <p>ב. במגורים א' הבניינים יקורו בקומה שניה בגגות מרעפי חרס אדומים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי											
אחורי											
צידני- שמאלי											
צידני- ימני											
0	4	0	0	170	270	60	210	218	2	מגורים א'	
0	4	0	0	130	195	30	165	218	2,4,8	מגורים א'	

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:

- שינוי אחוזי בניה, קו בניין (מרפסת) ותוספת תכסית הם עבור החלק היחסי של המגרש 213/2, בית 6. עבור בתים 2,4,8 זכויות הבניה יהיו בהתאם לתב"ע המאושרת ג/12178 למגרש 213 כולו.
- בדירה בתא שטח 2 (גבתון 6) יותר קו בניין אחורי 4 מטר או 2 מטר עבור מרפסת מקורה פתוחה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועליית גג.






תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כול הגגונים יקורו ברעפי חרס אדומים. ב. במגורים א' הבניינים יקורו בקומה שניה בגגות מרעפי חרס אדומים. ג. קולטי שמש ישתלבו בשיפועי גג ודודי שמש יהיו בחלל הגג.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.2 אדריכלות</p> <p>מחסנים: א. מחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבית בצמוד לו או בנפרד ממנו, בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר ליחיד. ב. בבתים קיימים אין להקים כל מחסן פרט למחסן עץ וגמר עץ בעל גג רעפים משופע או דמוי רעף. ג. מחסנים חדשים ימוקמו בחזיתו האחורית של המבנה בקו בנין אחורי וצידי 1 מטר. גובהו של המחסן לא יעלה על 3 מ'. ד. במבנים חדשים מיקומו וצורתו של המחסן יקבעו ע"י ועדה מקומית לתכנון ובניה קצרין. ה. אין לפתוח פתחים במבנה הממוקם בקו בניין 0 לכוון מגרש השכן. ניקוז גג המבנה יופנה לעבר מגרש המבקש ולא למגרש השכן. ז. שטח המחסן יחושב במסגרת שטחי שרות.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך, במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לאתחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: מהתיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.00 מ' מציר הקו ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מציר הקו ו. מהמקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>* אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>* אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>* המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתוכנית ביוב המאושרת ע"י תאגיד המים והביוב המקומי וע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז שטח המגרש, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם להנחיות רשות הניקוז האזורית. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות. ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיקוד העורף</p> <p>הוראות פיקוד העורף לא יוצא היתר בניה למבנה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חניה</p> <p>פתרון החניה הינו בתחום רחוב אנפה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשלום היטל השבחה הינו תנאי לקבלת היתר בניה.</p>	<p>6.11</p>

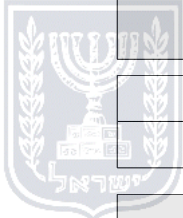
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12