

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 220-0470872

מק/קצ/18/9532, מגרש 85, רובע בתרא



מחוז  
מרחב תכנון מקומי קצרין  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לגיטימציה

התכנית באה להסדיר בנייה קיימת באמצעות שינוי קו בניין אחורי על-פי בניה קיימת ושינוי קו בנייה קדמי בהתאם למרפסת קיימת בחזית המגרש. וכן שינוי הוראות עיצוב אדריכלי בדבר עיצוב אדריכלי - קירוי חנייה עשוי גג רעפים המשופע לשני הכיוונים וכן גמר עץ וגג רעפים משופע למחסן (מתוך תכנית מק/קצ/1/120)

הסבר על החנייה: מאחר והבית/הנכס טורי- פנימי והבדלי טופוגרפיה ניכרים בין מפלס הרחוב לבין מפלס הבית, מיקום החנייה אינו מאפשר מרחב גינה פתוח וגוזל שטח ניכר על חשבון שטח המגרש. חניה מקורה זו מאפשרת הרחבת שטח הגינה הפעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מק/קצ/18/9532, מגרש 85, רובע בתרא

220-0470872

מספר התכנית

0.976 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (7), 62 א (ג)

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**

קצרין	מרחב תכנון מקומי
264125	קואורדינאטה X
767154	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב צמח 49, 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 בתרא צפון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		79

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/07/1997	4693	4548	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9532 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9532
12/06/2019	11826	8288	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19968. הוראות תכנית ג/ 19968 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19968
04/02/2001		4957		החלפה	קצ/ מק/ 120 / 1
26/12/2000		4946		החלפה	קצ/ מק/ 9532 / 1
29/04/1993		4105		החלפה	ג/ במ/ 122

### הערה לטבלה:

יחס התכנית הנוכחית לתרש"צ 1/74/1 הינו כפיפות (תכנית זו בתהליך העלאה למערכת המקוונת ובשלב זה יכולה להיות מצויינת האמצעות הערה בלבד)



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל טישאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל טישאור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חישוב שטחים	23: 17 19/03/2018	דניאל טישאור	07/10/2016	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר על רק תרשי"צ 1/74/1	10: 43 26/08/2020	דניאל טישאור	26/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

**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
הנדסאי אדריכלות	פרטי	דניאל טישאור			קצרין	(1)				arcfree007@gmail.com
	פרטי	שירי טישאור			קצרין	(1)	49			arcfree007@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב צמח 49, קצרין.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית 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
	עורך ראשי	דניאל טישאור			קצרין	(1)	49			arcfree007@gmail.com
מודד	מודד	איהאב אבו ג'יבל	1302		מגידל שמס	(2)	3343	04-6982931	04-6982931	abujblehab@gmail.com

(1) כתובת: רחוב צמח 49, קצרין.

(2) כתובת: כתובת: מגידל שמס -רמת הגולן -12438 ת.ד. 3343.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

הסדרה של בנייה קיימת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1. הקטנת גודל מגרש מינימלי עפ"י גודלו בתרש"צ.

2. שינוי קו בניין אחורי וקדמי

3. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

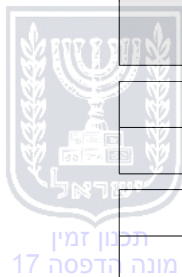
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
סימון בתשריט	יעוד
חניה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	976.88	מגורים א'
100	976.88	סה"כ

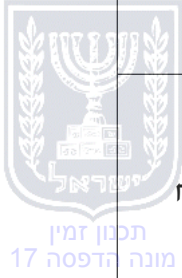
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	976.88	מגורים א'
100	976.88	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> אזור מגורים א'- בתים דו משפחתיים או בתים טוריים. מקלטים. סככות לרכב. מרתפים או מבני עזר. לכל יחידה חצר צמודה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> על-פי תכנית מק/קצ/1/9532: כהמשך להתרת מבני עזר (מחסנים) שאינם בצמוד למבני המגורים בתחום החצר הפרטית, בשטח שאינו עולה על 6 מ' ליח"ד. שטחו של המחסן יכלול בחישוב שטחי השרות. ניתן באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה למקם מחסנים בקו 0. מחסנים חדשים ימוקמו בחזיתו האחורית של המגרש בקו בניין (צידי ואחורי קו 1 מ' בלבד).
ב	<b>מקלטים</b> מקלוט: המקלוט למגורים ובנייני ציבור יהיה לפי דרישות הג"א.
ג	<b>חניה</b> א. למגורים ולבנייני ציבור- תהיה בתוך המגרש. ב. למבקרים- לאורך הכבישים. ג. מספר מקומות חניה בתחום המגרש יקבע על-פי תקני החניה בחוק התכנון והבניה, 2016.
ד	<b>הפקעות/או רישום</b> "מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק תכנון ובנייה" מתוך תכנית מק/קצ/1/120
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על-פי תכנית מק/קצ/1/120: לא תותר הקמת מבני עזר בתחום המגרש, למעט מקום לחניה מקורה. חניה: - תותר הקמת חניה בקו 0, במקום המיועד לחניה ומסומן בתכנית הבנוי. - חזית החנייה תהיה ברוחב של עד 4 מ' כלפי הרחוב ועומקה (חזית צדדית) עד 6 מ'. - בחניה בקו 0 יובטח ניקוז הפונה אל המגרש עצמו או לכוון הרחוב אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל. - החניה תתוכן באופן המשלב בתכנון הבית עם פרטים זהים לאלו של המבנה או לקירות בחזית התמך של המגרש, כמו-כן תותר הקמת חניה העשויה עץ או מתכת. - תותר בניית חניה מקורה על עמודים ללא סגירת קירות אטומים היוצרים מבנה סגור ואטום.
ו	<b>עיצוב אדריכלי</b> תותר הקמת גגונים ופרגולות (מצללה) מעל יציאות בדירות קרקע לגינות וכן לדירות בעלות

4.1	מגורים א'
	<p>מרפסות עם אפשרות יציאה אליהן. שטח הגגון בדירות צמודות קרקע (עם יציאה לגינה) ודירות עם מרפסות יחושב כחלק מאחוזי הבניה המותרים. (פרגולה אינה נחשבת במניין השטחים).</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תותר בנית מבני עזר, (מחסנים) שאינם בצמוד למבני המגורים בתחום החצר הפרטית, בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר ליחיד. שטחו של המחסן יכלל בחישוב שטחי השרות.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חזיתות: יעוצבו לפי תכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מקומית שתכלול פריסת חזיתות עקרונית. חמרי גמר ומיקומם. פתרון למזגנים ומצננים. מיקום כרכובים ומידותיהם. אדניות, פתחים ומרזבים.</p>
ט	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>קולטי שמש ישתלבו בשיפועי הגג. דודי שמש יהיו בחלל הגג.</p>
י	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גגות:</p> <p>מגורים א'- הבניינים יקורו בגגות רעפים אדומים. למרות האמור לעיל- לצורך הנחת קולט שמש בכיוון הרצוי או כמטרות אחרות ניתן לשלב גגות גם בכיוון ניצב לנ"ל ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 20% מהשטח הכולל של גג הבניין.</p>
יא	<p><b>תשתיות</b></p> <p>מתוך תכנית תרש"צ 1/74/1 רישום שיכונים ציבוריים: מתקני גז, הסקה, מים וביוב: - בעלי דירות במגרשים בהם הותקנו מתקני גז, הסקה מים וביוב המשרתים יותר מבנין אחד, חייבים לאפשר גישה חופשית ללא תשלום ולצמיתות לכל המשתמשים בכל מתקן ומתקן לרבות חברות שרות, תחזוקה, אספקה והשרותים העירוניים. - כל בעלי הדירות שמתקנים אלה משרתים אותם חייבים בתחזוקה נאותה של מתקנים אלה.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1000	1	מגורים א'	מגורים א'
(3) 4	(3) 5	3	(3) 3	(2) 2	960			240	720				

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

\* מחסנים חדשים ימוקמו בחזיתו האחורית של המבנה בקו בנין אחורי וצידי 1 מ' (ניתן באישור מהנדס הועדה לתכנון ובניה למקם מחסנים בקו 0) גובהו של המחסן לא יעלה על 3 מ'.  
\* בכפוף לחתימה של בעל המגרש הגובל למחסן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 520 מ"ר.
- (2) + מרתף.
- (3) על-פי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>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>תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' - ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' י. ארון רשת</p> <p>3 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

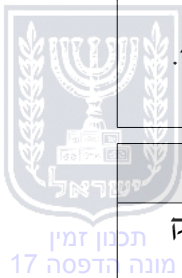


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

6.2	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 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 הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית הביוב המקומית.</p> <p>4. אשפה- סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p> <p>כללי (מתוך סעיף 18 מתכנית ג/9532): א. רשתות ציבוריות לרבות מים, ביוב, לשמל, טלפון, טלוויזיה, ניקוז יבוצעו כאמור לפי דרישות הרשות המקומית ויהיו תת-קרקעיות. ב. כל הבתים יחוברו לרשת מים וביוב מרכזי. ג. איכלוס הבתים בשכונה מותנה בהשלמת ביצוע קו הולכה מקצרין אל בריכות החימצון וקו הולכה מבריכות החימצון אל מאגר הקולחין, בהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכנרת. ד. ניקוז מי הגשמים תיעול מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והציבוריים כאחד. ה. תאופשר דישה לרכב חרום לכל מגרש ציבורי.</p>



6.4	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>1. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, על-פי דרישות ת"י 413</p>

6.5	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.</p>

<b>6.6</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	מימוש התכנית מידי
--	-------------------

