

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 220-0829002

קצרין - רובע קדמה



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

רובע קדמה נמצא במזרח קצרון. קיימים אי דיוקים בין המגרשים הסטטוטוריים לבין חלוקת המגרשים שנעשתה בשטח. תכנית זו נועדה להתאים את המצב הסטטוטורי למצב בשטח.

בנוסף, תכנית זו מרחיבה השימושים, הזכויות וההוראות במגרשי המגורים, השצ"פ ומבני הציבור, בהתבסס על התכניות המאושרות והמתאפשר מכוח התכנית הכוללת של קצרון.

בייעוד מבנים ומוסדות ציבור :

1. התכנית מגדילה תכסית מ-30% ל-50%, בהתאם לסעיף 62א(א)5.
2. התכנית קובעת גובה מותר לבניה-10 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
3. התכנית משנה קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-0 מ' וקו בנין צדדי מ-4 מ' ל-6 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
4. קביעת גודל מגרש מינימלי-1,000 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.

בייעוד שצ"פ :

1. התכנית קובעת זכויות בניה-5%, בהתאם לתכנית הכוללת-סעיף 62א(א)ג.
2. התכנית קובעת גובה מותר לבניה-קומה אחת ו-4 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
3. התכנית קובעת קו בנין-3 מ' או 0 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
4. התכנית קובעת גודל מגרש מינימלי-100 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.

בייעוד מגורים א' :

1. התכנית מוסיפה זכויות בניה למגורים, בהיקף של 60 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת ליח"ד. סה"כ תוספת זכויות בניה בייעוד מגורים בתכנית זו-3,120 מ"ר. תוספת זו בהתאם לסעיף 62א(א)1א(1).
2. התכנית מגדילה תכסית מ-150 מ"ר ל-250 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)5.
3. התכנית מאפשרת תוספת קומה של עליית גג, בתנאי שיישמר הגובה המופיע בטבלת זכויות הבניה, בהתאם לסעיף 62א(א)4.
4. התכנית מקטינה גודל מגרש מזערי מ-500 מ"ר ל-470 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.
5. התכנית משנה קו בנין צדדי מ-4 מ' ל-3 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)4.
6. התכנית משנה הוראות בינוי, בהתאם לסעיף 62א(א)5.

התכנית מאפשרת פיצול יח"ד קיימות בהתאם לתיקון 117 סעיף 147 י" לחוק התכנון והבניה. הפיצול יתאפשר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 147 י" לחוק התכנון והבניה ובלבד שיוצג פתרון חניה בתחום המגרש לדירות מפיצול אשר גודלן עולה על 60 מ"ר.

התכניות המאושרות מאפשרות בכל מגרש 1 יח"ד ו-1 יח"א או משרד בשטח של עד 40 מ"ר, ב-45 מגרשים מתוך 52 המאושרים, למעט מגרש מס' 16 בו מותרות 2 יח"א. בהתאם לאמור לעיל, תכנית זו מאפשרת בכל מגרש, על בסיס זכויות הבניה, 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, ובשטח מזערי של 45 מ"ר.

הערה : בתא שטח מס' 16 תותרנה 2 יח"א במקום יח"א בודדת.

סה"כ יח"ד מאושרות : 52 יח"ד.

סה"כ יח"ד מוצעות : 104 יח"ד (52 יח"ד ו-52 יח"ד בפיצול).

התכנית הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיפים :

1. 62א(א)ג - פירוט תכנית כוללת בועדה עצמאית.
2. 62א(א)1א(1) - הגדלת זכויות בניה במגרש המיועד למגורים בתחום רשות עירונית.
3. 62א(א)4 - שינוי קווי בנין.
4. 62א(א)4 - שינוי גובה בנין ומס' קומות.
5. 62א(א)5 - שינוי תכסית.
6. 62א(א)7 - שינוי גודל מגרש מינימלי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קצרין
קואורדינאטה X	265300
קואורדינאטה Y	766000

**1.5.2 תיאור מקום**

רובע קדמה

**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 קדמה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		103
201055	מוסדר	חלק		2, 149

**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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/1992	2290	3977	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6998 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 6998
12/06/2019	11826	8288		פירוט	ג/ 19968
16/02/2017	3665	7451	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220-0307371 ממשיכות לחול.	החלפה	220-0307371
23/09/2020	34	9109	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220-0571067 ממשיכות לחול.	החלפה	220-0571067
09/07/2006	4121	5550	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14594 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 14594
29/04/2004		5293	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 6998 / 2 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/ מק/ 6998 / 2
31/07/2005	3644	5421	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 6998 / 3 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/ מק/ 6998 / 3
03/03/2008		5782	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 6998 / 4 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/ מק/ 6998 / 4
29/07/2013	7187	6636	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 6998 / 5 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/ מק/ 6998 / 5



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שוהם בן-ארי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שוהם בן-ארי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 05 26/05/2021	שוהם בן-ארי	26/05/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		10: 23 26/05/2021	שוהם בן-ארי	26/05/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	11: 42 26/05/2021	מנאל דאוד	26/05/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		18: 20 14/10/2020	דני קידר	14/10/2020	1		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח חלוקה מנחה	11: 51 26/05/2021	שוהם בן-ארי	26/05/2021		1: 1000	מנחה	חלוקה לתאי שטח

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קצרין	קצרין	(1)		04-6969664		handasa@q atzrin.muni. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי קצרין

ת.ד. 28.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קצרין	קצרין	(1)		04-6969664		handasa@qatzrin.m uni.il

(1) כתובת: מרכז מסחרי קצרין

ת.ד. 28.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שוהם בן-ארי	4263443	א.ב. מתכננים בע"מ	.	(1)		04-6751960	04-6751166	shoham@abt. co.il
אדריכל	אדריכל	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(2)		04-6751960	04-6751166	danny_k@ab t.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	מתכנן	מוריה יבור נוימן		א.ב. מתכננים	.	(2)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.co.il
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684	מידד - הנדסת כבישים ופיתוח	נהריה	שד הגעתון	16	04-9924951		medad@012.net.il
מודד	מודד	דובי שלומי	609	מידד	נהריה	שד הגעתון	16	04-9928253	04-9510476	talyas@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.נ. עמק הירדן 1513200.

(2) כתובת: צמחד.נ. עמק הירדן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

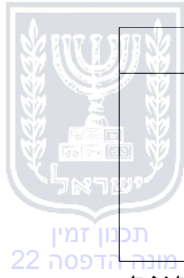


תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
יחידת סמך	יחידת דיור הבנויה בצמוד וכחלק אינטגרלי מיחידת הדיור הראשית. דירת הסמך תהיה עצמאית ותכלול כניסה נפרדת ומתקנים חיוניים נפרדים. יחידת הסמך אינה ניתנת לרישום בבעלות נפרדת מיחידת הדיור הראשית, בהתאם לצו הבית המשותף, אלא רק כדירה אחת בשלמותה.

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**

התאמת המצב הסטטוטורי למצב בשטח ותוספת יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. התאמת המצב הסטטוטורי למצב בשטח.
- ב. פירוט תכנית כוללנית בוועדה מקומית עצמאית בהתאם לסעיף 62א(ג) לעניין הרחבת שימושים מותרים והוראות בניה במגרשי המגורים, השצ"פ ומבני הציבור.
- ג. מתן אפשרות לפיצול דירות בהתאם לתיקון 117 בסעיף 147 י' לחוק התכנון והבניה.
- ד. תוספת זכויות בניה בייעוד מגורים ברשות עירונית בהתאם לסעיף 62א(א1)א(1).
- ה. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4.
- ו. שינוי גובה בהתאם לסעיף 62א(א)4א.
- ז. שינוי הוראות בדבר בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5.
- ח. שינוי גודל מגרש מזערי בהתאם לסעיף 62א(א)7.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	52 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	304 - 301
דרך מאושרת	111, 110
דרך מוצעת	114 - 112
דרך משולבת	104 - 101
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	110
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	104 - 101
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	34, 32, 31, 28, 19 - 17, 14 - 9, 7 - 2 52, 50, 45 -
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	304 - 302
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401
חניה	דרך מוצעת	113
חניה	דרך משולבת	104, 103
חניה	מגורים א'	32
חניה	שטח ציבורי פתוח	304, 303
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	102
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה 2	מגורים א'	48, 47, 17, 14 - 12, 10, 9, 1
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	302, 301
ציר	דרך מאושרת	110

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

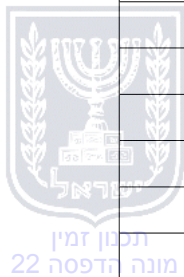
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד - נווה	5,700	1.48
דרך קיימת	11,902	3.10
דרכים - גמלא	35,094	9.13
דרכים וחניות - נווה	22,680	5.90
מבני ציבור - גמלא	17,160	4.46
מגורים א'	27,508	7.15
מגורים א' - גמלא	57,700	15
מגורים א' - נווה	38,200	9.93

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.83	7,020	מגורים א' מיוחד - נווה
8.89	34,200	מגורים ב' - גמלא
10.72	41,240	מגורים ב' - נווה
0.49	1,900	מסחר ובנין ציבור - גמלא
1.52	5,855	רחוב משולב
0.88	3,386	שטח לבנין ציבורי
0.26	1,000	שטח למבנה מסחרי ו/או ציבור - נווה
4.16	16,000	שטח למוסדות ציבור - נווה
3.96	15,240	שטח ציבור פתוח - גמלא
8.25	31,730	שטח ציבורי פתוח - נווה
2.88	11,064	שצ"פ ושביל הולכי רגל
<b>100</b>	<b>384,579</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.79	10,733.72	דרך מאושרת
0.08	299.51	דרך מוצעת
1.63	6,286.11	דרך משולבת
84.42	324,863.19	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.04	3,989.42	מבנים ומוסדות ציבור
7.18	27,628.97	מגורים א'
2.87	11,035.92	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>384,836.83</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח זה ישמש למגורים במבנה חד-משפחתי. בנוסף, תתאפשר יחידת סמך או יחידת אירוח, ובלבד שייבנו בצמוד ליחידת הדיור הראשית ויהיו חלק אינטגרלי ממנה. יותר משרד ביתי לדיירי הבית כחלק אינטגרלי מיחידת הדיור הראשית. בתחום המגרש תותר הקמת מבנה מחסן, מבנה חניה, מתקני חצר, גדר ושער. תותרנה כניסות נפרדות ובלבד שפתרון המיגון המשמש את יחידת הדיור העיקרית ישמש גם את יחידת הסמך/יחידת אירוח. לא יינתן רישיון עסק לשימוש תיירותי ו/או משרדי במידה ולא מתקיים שימוש לצורכי מגורים. הפעילות המקצועית תותר בתנאי שלא תהווה מטרד סביבתי כולל עמידה בתקני איכות הסביבה, הצגת פתרון חניה הכפוף לתקן העדכני בתחום המגרש ולטובת פעילות זו.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. מרתף: תותר הקמת מרתף במיקום שלא יחרוג אל מחוץ להיטל קומת הקרקע של הבנין. 2. קולטי שמש ישתלבו בשיפועי הגג. דודי שמש יהיו בחלל הגג או כחלק אינטגרלי מהגג. במקרה של גג שטוח ייבנה מסתור. 3. סככות חניה: א. בחניה בקו בנין 0 יובטח ניקוז הפונה אל המגרש עצמו או לכיוון הרחוב אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל. ב. תותר רק בניית חניה מקורה על עמודים ללא סגירת קירות אטומים היוצרים מבנה סגור ואטום. 4. מחסנים: במחסן בקו בנין 0 יובטח ניקוז הפונה אל המגרש עצמו או לכיוון הרחוב אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניות תהינה בתחומי המגרשים, למעט חניות מבקרים.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד למבנים ומוסדות ציבור עבור מבני חינוך ושירותים קהילתיים, לרבות כל הדרוש להפעלתו התקינה והרצופה. יותר שילוב שימושי ציבור שונים במגרש ובלבד שיובטח תפקודם התקין של כל אחד מהם.</p>

<p><b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>יותר גם כשימושים נלווים: חניה, תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד, פעולות שימור נגר, תחנות טרנספורמציה וארונות תקשורת, מתקני מחזור לפסולת.</p> <p>הנחיות מיוחדות:</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתא שטח 401 ייאסרו יסודות ובנית קומת קרקע וזאת לצורך השמירה על רצועת התשתיות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>גגות - ישמר העיקרון של טיפול בגגות כחזית חמישית לרבות הטיפול במתקנים המוצבים על הגג.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>החניות תהינה בתחומי המגרשים.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>מיועד לשטח פתוח לא מבונה עבור גנים ציבוריים, לרווחת התושבים ואשר תותר בהם גם פעילות ספורט- תותר הקמת מתקני ספורט ופעילות ספורט.</p> <p>בשטח זה תותר הצבת מתקנים כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מתקני תאורה, ריהוט גן, מתקני שעשועים, מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גזם.</p> <p>תותר הקמת מבנה תפעולי / קירוי להצללה.</p> <p>בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, תימוך, תיעול וגידור, גינון ונטיעות, התוית חניות, שבילים, רחבות ומדרכות, העברת תשתיות תת-קרקעיות לניקוז, מים, ביוב, תאורה, גז, תקשורת וחשמל.</p> <p>תאי שטח 303, 304 ו-306 - שצ"פ עם סימון חניה:</p> <p>בתחום סימון זה תותר חניה במסגרת מגרש חניה ציבורי בהתאם לתקנון החניה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. יובטחו מעבר חופשי ונגישות מירבית מאזור המגורים ומערכת הדרכים אל השטחים הפתוחים.</p> <p>ב. כל שטח פתוח יהיה נגיש ונצפה למערכת הדרכים.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>דרך המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל.</p> <p>בתחום הדרך יותר תשתיות על ותת קרקעיות, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה.</p> <p>כולל מדרכות, נטיעות עצים וריהוט רחוב הכל בתחום הדרך.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים</p>	<p><b>א</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, שבילים/מדרכות / טיילות בתחום הדרך, חניות בתחום הדרך, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט רחוב, מערכות תת קרקעיות. התכנית תלווה בחתכים אופייניים.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל.</p> <p>בתחום הדרך יותרו תשתיות על ותת קרקעיות, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה.</p> <p>כולל מדרכות, נטיעות עצים וריהוט רחוב. הכל בתחום הדרך.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, שבילים/מדרכות / טיילות בתחום הדרך, חניות בתחום הדרך, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט רחוב, מערכות תת קרקעיות. התכנית תלווה בחתכים אופייניים.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל- שילוב של תנועה מוטורית עם תנועת הולכי רגל, חניה, גינון, פינות שהיה ונוי.</p> <p>בתחום הדרך יותרו תשתיות על ותת קרקעיות, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה.</p> <p>כולל מדרכות, נטיעות עצים וריהוט רחוב. הכל בתחום הדרך.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, שבילים/מדרכות / טיילות בתחום הדרך, חניות בתחום הדרך, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט רחוב, מערכות תת קרקעיות. התכנית תלווה בחתכים אופייניים.</p>
<b>4.7</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
בהתאם להוראות התכניות המאושרות החלות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(8) 5	6	(7) 3	(7) 3	1	(6) 2	(5) 9	(4) 1	(3) 250	(2) 400	(1) 60		30	310	470	1, 3 - 12, 14, 15, 17 - 21, 23 - 30, 32 - 35, 37 - 52	מגורים א'	
(8) 4	2	(9) 3	(9) 3	1	(6) 2	(5) 9	(4) 1	(3) 250	(2) 400	(1) 60		30	310	470	2	מגורים א'	
(8) 5	3.5	(10) 2.5	(9) 3	1	(6) 2	(5) 9	(4) 1	(3) 250	(2) 400	(1) 60		30	310	470	13	מגורים א'	
(8) 5	6	(9) 3	(9) 3	1	(6) 2	(5) 9	(11) 1	(3) 170	(2) 425	(1) 60		75	290	470	16	מגורים א'	
(8) 5	6	(9) 3	(9) 3	1	(6) 2	(5) 9	(4) 1	(3) 250	(2) 400	(1) 60		30	310	470	22	מגורים א'	
(8) 5	6	(9) 3	(9) 3	1	(6) 2	(5) 9	(4) 1	(3) 250	(2) 400	(1) 60		30	310	470	31	מגורים א'	
(8) 5	6	(9) 3	(9) 3	1	(6) 2	(5) 9	(4) 1	(3) 250	(2) 400	(1) 60		30	310	470	36	מגורים א'	
(12)	(12)	(12)	(12)		2	10		50	2000			200	1800	1000	401	מבנים ומוסדות ציבור	
(13) 3	(13) 3	(13) 3	(13) 3		1	4		5	5%					100	301 - 304	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- גובה מירבי של הבניין נמדד מ-0.00 של הבנין (מפלס הכניסה) עד רכס הגג.
- קווי בניין: לפי המפורט בטבלה לעיל, למעט עבור בניה קיימת נכון לתאריך 1/1/2021 ובתנאי שבניה זו נמצאת בתחומי המגרש. במקרה של תוספת בניה ו/או הריסת המבנה, קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה זו. השלמה לקומה עליונה ו/או השלמת חזית לפי בניה קיימת נכון לתאריך 1/1/2021, החורגת מקו הבנין המפורט לעיל- בכפוף לפרסום הקלה והחלטת ועדה מקומית.
- קו בנין לסוכך צל - 0 מ', קו בנין לפרגולה מעל חניה בלבד - 0 מ'. קו בנין למחסן עד 6 מ"ר - 0 מ' צדדי ואחורי.
- קווי בנין במגרשים פינתיים: במגרשים פינתיים תקבע הועדה המקומית את החזית הראשית לגביה יחול קו הבנין הקדמי. החזית השניה תוגדר כחזית משנית וקו הבניין שיחול בה יהיה אחורי/צדדי



בהתאם למיקום.

ז. תכנית: לפי המפורט בטבלה לעיל, למעט עבור בניה קיימת נכון לתאריך 1/1/2021 ובתנאי שבניה זו נמצאת בתחומי המגרש. במקרה של תוספת בניה ו/או הריסת המבנה, התכנית תהיה בהתאם למפורט בטבלה זו.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) למרתף.

(2) כולל: חניה מקורה- עד 30 מ"ר, מקלט, מרתף.

(3) מ"ר.

(4) 1 יח"ד למגרש, או: 1 יח"ד למגרש + 1 יח"א/משרד בשטח של עד 40 מ"ר, או: 1 יח"ד + 1 יחידת סמך בשטח מרבי של 100 מ"ר, ובשטח מזערי של 45 מ"ר.

(5) 9 מ' לגג משופע, 8.5 מ' לגג שטוח. גובה מרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו ופני תקרתו לא יעלו על 0.6 מ' מפני הקרקע.

(6) תותר תוספת של קומת עליית גג, ובלבד שיישמר גובה המבנה המותר בהוראות תכנית זו.

(7) או 0 מ' בהסכמת מגרש שכן ואישור הועדה המקומית. קו בנין צדדי לחניה מקורה- 2 מ'.

(8) קו בנין קדמי לחניה מקורה- 0 מ'.

(9) קו בנין צדדי לחניה מקורה- 2 מ'.

(10) לכיוון תא שטח 12. קו בנין צדדי לחניה מקורה- 2 מ'.

(11) 1 יח"ד למגרש, או: 1 יח"ד למגרש + 2 יח"א/משרד בשטח של עד 40 מ"ר כל אחת, או: 1 יח"ד + 1 יחידת סמך, בשטח מרבי של 100 מ"ר, ובשטח מזערי של 45 מ"ר.

(12) כמסומן בתשריט.

(13) או 0 מ' בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>תקן החניה יהיה לפי תקן ארצי שיהיה תקף ביום מתן היתר הבניה. החניות תהינה בתחומי המגרשים, למעט חניות מבקרים.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
	<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. תחנות ההשנאה, ככל האפשר, ימוקמו בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</li> </ol> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.</li> <li>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</li> <li>7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>9. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן..</li> <li>10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> </ol> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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</p>





6.3	חשמל
	<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים והביוב ביישוב ומהנדס הועדה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</li> <li>2. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>3. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</li> <li>4. תתאפשר השקיה במים איכות שאינה מי שתיה, לרבות מים מושבים, בכפוף לאישור משרד הבריאות.</li> </ol> <p>ביוב :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות.</li> <li>2. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגוונים מתאימים, עפ"י הוראות משרד הבריאות להנחיות מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור משרד הבריאות.</li> <li>3. אטימות קווי ביוב חדשים תיבדק לפני הפעלתם בפיקוח מטעם תחום הכנרת ברשות המים.</li> <li>4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות.</li> <li>5. אם יידרש ע"י משרד הבריאות או המשרד להגנת הסביבה, יבוצע קדם טיפול של שפכים במתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.</li> <li>6. תחנות השאיבה לביוב וקווי הביוב יתוכננו באמצעים המיטיביים ובמיגוונים הנדרשים למניעת זיהום קרקע, מי תהום ומי נחל, לרבות התקנת מערכות לגיבוי להפסקת חשמל ומערכת לטיפול בריח.</li> <li>7. לא תותר הזרמת ביוב או שפכים מטופלים לנחלים ולתעלות הניקוז.</li> <li>8. צנרת הביוב האזורית לא תטיל מגבלות מחוץ לתחום פרוזדור הצנרת.</li> </ol> <p>ניקוז :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</li> <li>2. תהיה הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות השפכים.</li> </ol> <p>אשפה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לטיפול בפסולת יבשה ורטובה.</li> </ol>

<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>2. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בריכוזי פסולת ויסומנו בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>אנרגיה ואקלים:                  ייעשה שימוש ככל הניתן באנרגיה סולארית. ריצוף משטחי הליכה ומדרכות יועדף בחומרים שאינם אוגרי חום. לנטיעות בשטחים ציבוריים ולאורך מדרכות יועדפו עצים המאפשרים הצללה והקלה מחום.                  בניה ירוקה:                  תכניות פיתוח חדשות יכוונו לעקרונות התכנון של בניה ירוקה בהתאם להחלטת המועצה המקומית והועדה המקומית בנושא.</p>	
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.                  ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור- רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.                  ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תכניות בניה מעל 24 מ' גובה יועברו לאישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.</p>	
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.12 תשתיות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. כל מערכת התשתית (צנרת, כבלים וכיוצ"ב) יהיו תת קרקעיים ככל הניתן.                  2. תכנון התשתיות ייעשה בגישת איחוד תשתיות במגמה לצמצם אילוצים ולאפשר תכנון יעיל</p>	

<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
	יותר של השטח. 3. כל תוואי קווי התשתיות, המים, הביוב ובכלל ישולטו ויסומנו כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22