

מרחב תכנון מקומי קצרין  
תכנית מפורטת מס' ג/במ/28

קצרין - רובע 2

לפי תכנית מיתאר ל-ב-120 משנת 1983

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלים עליה.

1. מקום התכנית: מחוז: הצפון  
מקום: קצרין
2. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.  
גוש 201000 חלקה 3 (חלק)
3. יוזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון / מנהל לבניה כפרית  
וישובים חדשים.
4. המתכנן: מ. מ. איתן אדריכלים רח' גורדון 15 גבעתיים.  
טל. 03-733010.
5. שטח התכנית: 244.74 דונם. מס' יח"ד - 530.
6. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.
7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
א. דפי הוראות בכתב להלן: התקנון.  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 להלן: התשריט.  
ג. תכנית בינוי בקנ"מ 1:1000.  
תכנית זו הינה מנחה בכלד.

8. מטרת התכנית:

- א. פיתוח שכונה חדשה בצד המערבי של רובע גמלא.
- ב. התווית מערכת דרכים חדשה.
- ג. יעוד שטחים לאזורים שונים.
- ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה לכל אזור.

9. יחס לתכניות אחרות:

על שטח תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית המתאר כ/ב-120 משנת 1983.  
 במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר יקבע האמור בתכנית זו על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

10. סימונים בתשריט:

- גבול תכנית: קו כחול.
- גבול מגרש ומספרו: קו שחור ומספר על גבי שטח המגרש.
- אזור מגורים א': צבע כתום.
- אזור מגורים ב': צבע תכלת.
- שטח למבני צבור: צבע חום מותחם חום כהה.
- שטח ציבורי פתוח: צבע ירוק.
- דרך להולכי רגל: צבע ירוק.
- דרך קיימת: צבע חום בהיר.
- דרך מוצעת: צבע אדום.
- רחוב משולב: פסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק.

11. אזור מגורים א':

תכליות מותרות: מגורים בלבד - בתים זו משפחתיים.

12. אזור מגורים ב':

תכליות מותרות: מגורים בלבד - קוטג'ים טוריים או בתים זו קומתיים.

13. שטח לבנין ציבורי:

תכליות מותרות: גן ילדים, מעון יום, בי"ס יסודי.

14. שטח ציבורי פתוח:

תכליות מותרות: גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, פינות משחק לילדים, מתקנים לנופש ונוי, מקלטים וחדרי טרפו.

15. רחוב משולב:

תכליות מותרות: שילוב של תנועה מוטורית עם תנועת הולכי רגל, חניה, גינון, פינות שהיה ונוי וכניסות לחצרות.

- א. למגורים ולבניני ציבור - תהיה בתוך המגרשים.
- ב. למבקרים - לאורך הכבישים וברחוב המשולב.
- ג. מספר מקומות חניה בתחום המגרש יקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

17. לוח אזורים והוראות בניה:

א.

קו בנין			סה"כ שטח בניה למגרש מ"ר	תכנית קרקע למגרש מ"ר	מספר קומות מידבי	מס' יחיד מידבי למגרש	שטח מגרש מינימלי מ"ר	סה"כ מגרשים	מס' מגרש	סימון	יעוד
צדדי	אחורי	קדמי									
3	5	4 או לפי חש"א	450	250	2	2	650	59	26-84	כתום	מגורים א'
-*	-*	-*	450	250	2	2	650	93	101-153 160-199		
3	-*	-*	520	320	2	4	800	8	4, 8-10 12, 20 22, 23	חנכה	מגורים ב'
-*	-*	-*	520	320	2	4	800	9	90, 92 94-100		
3	-*	-*	780	480	2	6	1200	17	1-3, 5-7 11, 13-19 21, 24, 25		
			780	480	2	6	1200	2	91, 93		
					2	4		5	85-89		
					2	4		6	154-159		
8 6 6	8 6 6	5 5 5	5000 720 720	2000 400 400	2 3 2		8500 1200 1200	3	1-3 2-3 3-3	חום אוחם חום כהה	בנין צבנרי
						530					סה"כ יחיד

- ב. מגורים - גובה בנין מירבי 8.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס רכס הגג.  
 ג. קוטג'ים טוריים - קו בנין בין יחידת דיור אחת לשניה בתוך אותו המגרש: 0.0 מ'.

18. חישוב אחוזי בניה:

- בשטח בניה או ב- % בניה נכללים כל השטחים המקורים לרבות מרפסות, שטחים מרוצפים או מגוננים, מבני עזר למיניהם.  
 לא נכללים בשטח או באחוזי בניה:  
 א. מקלט ששטחו ברוטו לא עולה על 10 מ"ר ליחידה.  
 ב. במגורים א' מרתף ששטחו עד 60 מ"ר ליחידה ופני תקרתו לא יעלה על 0.80 מ' מפני הקרקע.  
 ג. במגורים א' סככה לרכב בשטח של 20 מ"ר ליחידה. קו בנין קדמי של הסככה 1.5 מ', צדדי 0.0 מ'.  
 ד. מרפסות לא מקורות ובלטות ארכיטקטוניות עד 80 ס"מ.

19. שלבי ביצוע:

- התכנית מתחלקת ל- 2 שלבים א' ו- ב'.  
 שלב א' כולל את השטח בין כביש מס' 5 וכביש מס' 9 החוצה את השכונה.  
 שלב ב' כולל את השטח בין כביש מס' 9 וכביש מס' 7.

20. תנאים להיתר בניה:

- א. לא יינתן אישור בניה בכל מגרש או חלק ממנו אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי של כל שלב הביצוע (א' או ב') שהמגרש משתייך אליו.  
 ב. התכנית הנ"ל תכלול: הקצאת שטחים, העמדת בתים ראשונית משולבת בתכנית פיתוח נוף ותשתיות לרבות קוי חשמל, מים, ביוב, תיעול, תקשורת ותאורה.  
 כמו כן תכלול התכנית: מפלסי כניסה לבנינים, חמרי בניה, גבהי שבילים וככרות, מיקום קירות תומכים, איתור שרותים צבוריים כגון אשפה ומקלטים ציבוריים באם יש כאלה, הנחיות לגבי גדרות וסככות חניה - חומר וצורה.

21. עיצוב אדריכלי:

א. גגות:

מגורים א' ו- ב' - הבניינים יקורו בגגות רעפים אדומים.

למרות האמור לעיל - לצורך הנחת קולט שמש בכוון הרצוי או למטרות אחרות ניתן לשלב גגות גם בכוון ניצב לנ"ל ובכבד ששטחם הכולל לא יעלה על 20% מהשטח הכולל של גג הבניין.

ב. 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.

ג. קולטי שמש ישתלבו בשיפועי הגג.

דודי שמש יהיו בחלל הגג.

22. שרותים כללים:

א. רשתות ציבוריות לרבות מים, ביוב, חשמל, טלפון,

טלויזיה, ניקוז יבוצעו לפי דרישות הרשות המקומית ויהיו תת-קרקעיות.

ב. כל הבתים יחוברו לרשת מים וביוב מרכזי.

ג. ניקוז מי הגשמים במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והציבוריים כאחד.

ד. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית.

ה. תאופשר גישה לרכב חרום לכל מגרש ציבורי.

23. הפקעות:

הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית לפי החוק.

24. שלב ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. סיום כל התשתיות (מים, ביוב ופריצת דרכים) וסיום 25% מהיטודות לבניה יחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

חתימות:

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

**מיכאל ומיכאלה איתן**  
**אדריכלים ומתכנני ערים**

המתכנן:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שיהיה מתואמת עם  
השוני התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח  
ונחתם עליו הסכם מתאים בנינו. ~~אין התימתנו זו באה במקום~~  
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
הנהג ופיקוד על ארץ.

ל.ן הנ"ל כמקובל בזה כי אם נעשה זה ייעשה על דעתו הסכם  
מפורט וזמין. ~~התחייבות~~ אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הבעה  
בעינם הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י  
כי נרכש זכותנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
אחרת וטענות לנו מכח הסכם כאמור ועל כל דין שכן התימתנו  
ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

תאריך: 15.7.91

משרד הפנים מחוז צפון  
 חוק חליכי הפנוו ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1990  
 חמקדת תכנית מס. 28/א/91  
 חועדה לבניה למגורים גמס. 12/91/א  
 חחליטה ביום 15/4/91 לתפקיד את חתכנית.  
 וועד חועדה לבניה  
 למגורים

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק חליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס. 28/א/91  
 חועדה לבניה למגורים (מסגרת) 16/91/א  
 חחליטה ביום 15/4/91 לאשר את התכנית.  
 מנהל מעוז התכנון  
 יו"ר חועדה לבניה  
 למגורים

הודעה על הפקדת תכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום

הודעה על אישור תכנית מס. 28/א/91  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3918  
 מיום 1.9.91 חמ 3629