

מרחב תכנון מקומי קצרין
 תכנית מפורטת מס' ג/במ/122
קצרין - רובע 1
 לפי תכנית מיתאר כ/ב-120 משנת 1983

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

1. מקום התכנית: מחוז: הצפון
מקום: קצרין
2. בעל הקרקע: גוש 201000 חלק מחלקה
מינהל מקרקעי ישראל.
3. יוזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון / מנהל לבניה כפרית
וישובים חדשים.
4. המתכנן: מ. מ. איחן אדריכלים רח' גורדון 15 גבעתיים.
טל. 03-6733010.
5. שטח התכנית: 225.69 דונם. מס' יח"ד - 567.
6. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.
7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
א. דפי הוראות בכתב כולן: התקנון.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 כולן: התשריט.
8. מטרת התכנית: א. פיתוח רובע מגורים חדש בקצה הדרום מערבי של קצרין.
ב. התווית מערכת דרכים חדשה.
ג. יעוד שטחים לאזורים שונים.
ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה לכל
אזור.

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 הכיכ"ת תכנון ובניה
 (הוראת שעה) התש"ן 1990.

9. יחס לתכניות אחרות:

סימון בתשריט - צבע כתום.
 תכליות מותרות: מגורים בלבד - בתים דו משפחתיים
 או בתים טוריים. מקלטים, טכנות לרכב מרתפים או מבני
 עזר. לכל יח"ד חצר צמודה.

10. אזור מגורים א':

סימון בתשריט - צבע תכלת.
 תכליות מותרות: מגורים בלבד - בתים דו קומתיים.
 לדירות בקומת קרקע חצר צמודה.
 צפיפות מירבית 8.5 יח"ד/דונם נטו.

11. אזור מגורים ב':

סימון בתשריט - צבע חום מותחם חום כהה.
 תכליות מותרות: גן ילדים, מעון יום, בי"ס יסודי,
 ביכ"נ, מועדון.

12. שטח לבנין ציבורי:

סימון בתשריט - צבע אפור מותחם אפור כהה.
 תכליות מותרות: חנות למוצרי מזון.

13. מסחר:

סימון בתשריט - צבע ירוק.
 תכליות מותרות: גינון, שבילים, רחבות מרוצפות,
 פינות משחק לילדים, מתקנים לנופש ונוי,
 מקלטים וחדרי טרפו.

14. שטח ציבורי פתוח:

סימון בתשריט - פסים אלכסוניים בצבע אדום ירוק.
 תכליות מותרות: שיכוב של תנועה מוטורית עם תנועת
 הולכי רגל, חניה, גינון, פינות שהיה ונוי וכניסות
 לחצרות.

15. רחוב משולב:

סימון בתשריט - דרך קיימת - בצבע חום.
 דרך חדשה - בצבע אדום.
 תוואי הדרכים ורוחבם כפי שמסומן בתשריט.

16. זרכים:

- א. למגורים ולבניין ציבור - תהיה בתוך המגרשים.
 ב. כמנקרים - לאורך הכבישים וברחוב המשולב.
 ג. מספר מקומות חניה בתחום המגרש יקבע עם"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) חשמ"ג 1983.

17. חניה:

18. טבלת שטחים:

שטח %	שטח ד'	יעוד האזור
51.89	117.10	מגורים א'
17.63	39.80	מגורים ב'
0.34	0.76	מסחר
1.84	4.16	שטח לבניין ציבורי
5.02	11.32	ש.צ.פ. (כולל דרכים כהולכי רגל)
12.27	27.70	דרכים
11.01	24.85	דרך משוכבת
100.00	225.69	סה"כ

א.

יחיד	סימון	מס' מגרש	סה"כ מגרשים	שפת מגרש מניפול' מ"ר	מס' יחיד' מירב' למגרש	1980 קומות מירב'	שטח מ"ר או % בניה לקומה אחת	סה"כ שטח מ"ר או % בניה למגרש	קו בנין		
									קדמי	אחורי	צדדי
מגורים א'	כתום	18 - 61	44	600	2	2	200	400	לפי סימון במשרד א' 5	5	3
		66 - 67, 71 - 81 85 - 86, 90 - 102	30	800	4	2	320	520	-	-	-
		62 - 65, 70, 82 - 84 87 - 89	11	1200	6	2	480	780	-	-	-
		103 - 175	73	1600	8	2	640	1040	-	-	-
מגורים ב'	תכת	2, 6, 11, 16	4	1900	16	2	640	1280	לפי סימון במשרד א' 5	5	3
		1, 3 - 5, 7 - 10 12 - 15, 17	13	1400	12	2	480	960	-	-	-
בנין צדדי	סום מוחסם סום כהה	1-1 2-1 3-1	3	1200		3	30%	90%	5	6	6
		1-1	1	500		2	50%	80%	5	6	6

- ב. מגורים - גובה בנין מירבני 8.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס רכס הגג.
- ג. קוטג'ים טוריים - קו בנין בין יחידת דיור אחת לשניה בתוך אוחו המגרש: 0.0 מ'.
- ד. קו בנין קדמי או אחורי לש.צ.פ. - 5.0 מ'.
- ה. בנין צדדי לש.צ.פ. 3.0 מ'.
- ו. במגרשים צ-1 וצ-5 הבנין הציבורי ימוקם במרחק מינימלי 20 מ' מבנין מגורים סמוך.

20. 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 - % בניה למקלטים בהתאם להוראות הג"א.
- ב. במגורים א' מרתף ששטחו עד 60 מ"ר ליחידה
 ופני תקרתו לא יעלה על 0.80 מ' מפני הקרקע. גובה
 מקסימלי למרתף יהיה עד ל- 2.20 מ'.
- 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.

21. תנאים להיחר בניה:

- א. לא ינתן אישור בניה בכל מגרש או חלק ממנו אלא
 לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי של כל שכב
 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 שביכים וככרות, מיקום קירות תומכים,
 איתור שרותים צבוריים כגון אשפה ומקלטים ציבוריים
 באם יש כאלה, הנחיות לגבי גדרות וסככות חניה -
 תומר וצורה.

22. עיצוב אדריכלי:

א. גגות:

מגורים א' - הבנינים יקורו בגגות רעפים
 אדומים.
 למרות האמור לעיל - לצורך הנחת קוּכט שמש בכוון
 הרצוי או למטרות אחרות ניתן לשלב גגות גם בכוון
 ניצב כנ"ל ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 20% מהשטח
 הכולל של גג הבנין.

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. קוּכטי שמש ישתלבו בשיפועי הגג.
 דודי שמש יהיו בחלל הגג.

חתימות:

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

המתכנן:

מלבאל ומיכאלה איתן
אדריכלים ומתכנני ערים



הודו (או על אישור תכנית מס.)
פויסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום