



12.12.1999

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי קצרין  
תכנית מפורטת מס' ג/10834  
שינוי לתכנית ג/9532  
ולתכנית מתאר מאושרת ל/ב/120  
קצרין - רובע 1 - "בנה ביתר"

- 1. מקום התכנית:  
מחוז: צפון.  
מקום: קצרין.
- 2. בעל הקרקע:  
גוש 201000 חלק מחלקה 3.  
מנהל מקרקעי ישראל.
- 3. יוזם ומגיש התכנית:  
המועצה המקומית קצרין.
- 4. המתכנן:  
מיכאלה איתן אדריכלית  
שינקין 26, גבעתיים  
טל: 03-7320320 פקס: 03-5731605
- 5. מקום התכנית:  
רצועה לאורך הכביש הצפון מערבי של רובע 1 בתרא.
- 6. שטח התכנית:  
26.12 דונם.
- 7. גבולות התכנית:  
מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 8. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת:  
א. 5 דפי הוראות בכתב, להלן: התקנון.  
ב. תשריט בקו"מ 1000 : 1 להלן: תשריט.  
ג. התשריט והתקנון הינם מסמכים מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 9. מטרת התכנית:  
א. הרחבת תכנית רובע 1 על ידי רצועת מגרשים ל"בנה ביתר" בצד הצפון מערבי.  
ב. שינוי יעודי קרקע וחלוקה מחדש.  
ג. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- 10. יחס לתכניות אחרות:  
על שטח תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית המתאר ל/ב/120 משנת 1983.  
במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר יקבע האמור בתכנית זו.

**11. סימונים בתשריט:**

- גבול שטח התכנית: קו כחול.
- גבול תכנית מאושרת: קו כחול מקווקו.
- גבול גוש ומספרו: קו שחור עם משולשים.
- גבול מגרש ומספרו: קו שחור מסביב למגרש ומספר המגרש.
- אזור מגורים א': צבע כתום.
- שטח ציבורי פתוח: צבע ירוק.
- דרך קיימת: צבע חום.
- דרך חדשה: צבע אדום.
- מספר הדרך: המספר הרשום בדבע העליון של הרוזטה על הדרך.
- קו בנין: המספרים הרשומים בצידי הרוזטה על הדרך.
- רוחב הדרך: המספר הרשום בדבע התחתון של הרוזטה.

**12. שימוש בקרקע:**

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרטית כתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**13. תכליות מותרות:**

- א. אזור מגורים א': - מגורים בלבד - בתים חד משפחתיים.
- ב. שטח ציבורי פתוח: - גינון, שבילים ורחבות מרוצפים להליכה ושהייה, גישה לחניות פרטיות בתוך המגרשים, פינות משחק לילדים, מתקני נופש ונוי.
- ג. דרכים: - תוואי הדרכים ורוחבם כפי שמסומן בתשריט. כל בניה אסורה.

**14. תניה:**

- א. למגורים - תהיה בתוך המגרשים.
- ב. למבקרים - לאורך הכבישים.
- ג. מספר מקומות חניה בתחום המגרש יקבע ע"פ החוק. החניה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

**15. טבלת שטחים**

מוצע		קיים		יעוד
%	שטח ד'	%	שטח ד'	
53.71	14.03	-	-	מגורים א'
19.87	5.19	73.58	19.22	ש.צ.פ
26.42	6.9	26.42	6.9	דרכים
100.00	26.12	100.00	26.12	סה"כ

16. מבנת זכויות והגבלות בניה:

כפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם האזור שימוש עיקרי	סה"כ מגדש	גודל מגדש מ"ר נטו	קו"ב בנין מ"ר			שטח בניה מקסימלי (מ"ר)								
			קדמי	אחור	צד	שטח מעל כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטח עקרי עמוש	שטחי שרות (2)	כסוי קרקע	סה"כ			
מגורים א	28	450	לפי תשריט	5	4	240*	60*	255	45	140	300	* +2 מרתף	1	8

מס' יח"ד : 28 יח"ד.

1) גובה המבנה ימדד מפני קרקע מבעית או חפורה עד לשיא רכס הגג.

2) ניתן לבנות מבנה עזר (מחסן) אחד לכל יח"ד וסככה לחניה. מיקום המחסן והסככה חניה בהתאם לתכנית בינוי כמוגדר בסעיף 17.

\* הועדה המקומית דשאת לאשר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה ובתנאי שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

17. תנאים להיתר בניה:

- א. לא יינתן היתר בניה בכך מגדש או חלק ממנו אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי של כל שטח התכנית על רקע תכנית חקוקה.
- ב. התכנית הנ"ל תכלול: הקצאת שטחים, העמדת בתים ראשונית משולבת בתכנית פיתוח נוף ותשתיות לדבות קו"ב חשמל, מים וביוב, תיעול, תקשורת ותאורה. כמו כן תכלול התכנית: מפלסי כניסה לבניינים, חמרי בניה, גבהי שבילים וככרות, קידוח תומכים, איתור שידותים ציבוריים כגון אשפה ומקלטים ציבוריים באם יש כאלה. התכנית תכלול מיקום מחסנים, מיקום סככות חניה והנחיות לגבי הצורה, המידות והחומרים של המחסנים, הגדרות והסככות חניה.

18. עיצוב אדריכלי:

- א. גגות:  
שיפוע הגג עד 70%.  
מגודים אי - הבניינים יקורו בגגות מדעפים אדומים. אין לאשר גמלונים לחזית הקדמית (הכביש) או אחורית.
- ב. חזיתות:  
יעוצבו לפי תכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מקומית שתכלול פריסת חזיתות עקרונית, חמרי גלם ומיקומם, פתרון למזגנים ומצננים, מיקום כרכובים ומידותיהם, אדניות, פתחים ומרזבים.
- ג. קולטי שמש ישתלבו בשיפועי הגג.  
דודי שמש יהיו בחלל הגג.

**19. חשמל:**

- א. תכניות מפורטות לאספקת חשמל תוגשנה לאישור הועדה המקומית.
- ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משור על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים.  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 " .  
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.50 מ"י.

- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ"י מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

**20. מקלות:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם ככול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלות בוצע על פי כל התקנות והנחיות של הג"א.

**21. שרותים כלליים:**

- א. רשתות ציבוריות לרבות מים, ביוב, חשמל, טלפון טלוויזיה, ניקוז יבוצעו לפי דרישות הרשות המקומית ויהיו תת-קרקעיות.
- ב. מים - כל הבתים יחוברו לרשת מים מרכזית. אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות דצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. ביוב - כל הבתים יחוברו לרשת ביוב מרכזי. 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 - ניקוז מי הגשמים במערכת תיענוך מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והציבוריים כאחד. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ה. אשפה - סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית.
- ו. תאופשר גישה לרכב חרום לכל מגרש ציבורי.

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

**22. הפקעות:**

תוכן תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח ותרשים צרכי רישום ע"י מודד מוסמך בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**23. חלוקה ורישום:**

היטל השבתה יגבה כחוק.

24. היטל השבתה:

חתימות:

בעל הקרקע:

לנו התנגדות עקרונית לחכירה בתנאי שיו. תהיה מתואמת עם  
 רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו והנה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום  
 התכנית או לכל יורש או בעל חלק בה. ענין לא הוקצה השטח  
 ונחתם ע"י...  
 הסכמת...  
 תינתן אר דוק מנקודת מבט הטכנית.  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 משה דינור

2.5.2000

יוזם ומגיש התכנית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 קצרין  
 חכירה ג' ג' - ג' - ג'  
 מס' 10834/8  
 העדה לועדה המנהלית לתכנון  
 ובניה של המלצה למתן - תוקף  
 יו"ר הועדה  
 נקודת היעד



מנהל מקרקעי ישראל  
 משה דינור

המחכנון