

21.10.01 238

2-4401

(K)

אל

08. 2001

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי קצרין  
 תכנית מפורטת מס' ג/ 11777  
 שינוי לתכנית ג/ 5089 בתוקף ו- ג/ 11339 בתוקף  
 קצרין - רובע גמלא (3) 534 יח"ד

פרק 1

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מס' ג/ 11777 שינוי לתכנית מס' ג/ 5089 בתוקף ותכנית ג/ 11339 בתוקף.  
 מטרת התוכנית: שינוי הוראות בענין זכויות והגבלות בניה.

1.2 מקום: קצרין גוש 201000 נפה: רמת - הגולן חלק מחלקה 3.

1.3 שטח התוכנית: 162.0 דונם.  
 גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול. צורת המדידה - צילום פוטוגמטרי ממוחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.  
 קריית הממשלה, נצרת עילית  
 טל: 06-6558211

יום ומגיש התוכנית:

מועצה מקומית קצרין  
 ת.ד. 28 קצרין 12900.  
 טל: 06-6969696 פקס: 06-6969695

עורך התוכנית:

מיכאלה איתן - אדריכלים  
 מ. רשיון 30016  
 רח' שנקין 26 גבעתיים  
 טל: 03-7320320 פקס: 03-5731605

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 11777  
 הועדה המחוזית לתכנון ובינוי החליטה  
 ביום 20.6.01 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 11777  
 5042  
 פוראמה בילקוט הפרסומים מס' 5042  
 י"ג - 12.01  
 מיום

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תמ"א 31 – התוכנית תואמת לתמ"א.

ת.מ.מ. 2 – התוכנית תואמת.

תוכנית מתאר מקומית – התוכנית תואמת לתוכנית מס' ל/ב/120 מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית – מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5089 מאושרת, ותכנית מס' ג/11339 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	
27/10/1999	הכנה
15/10/2000	עדכון 1
28/07/2001	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול שטח התוכנית: קו כחול עבה
- גבול תכנית מאושרת: קו כחול מקווקו
- מגורים א': צבע כתום
- מגורים ב': צבע תכלת
- שטח ציבורי פתוח: צבע ירוק
- שטח לבניני ציבור: צבע חום מותחם בקו חום כהה
- שטח פרטי פתוח: צבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה
- שטח מסחרי: אפור מותחם בקו אפור כהה
- שטח למסחר ובנין ציבור: פסים בצבע אפור וחום
- חניה: קוים שחורים שתי וערב על רקע האזור
- ריכוז אשפה: מרובע עם אלכסונים בשחור על רקע האזור
- מספר הדרך: המספר ברבע העליון של הרוחטה על הדרך
- קו בנין: המספרים ברבעים הצדדיים של הרוחטה על הדרך
- רוחב הדרך: המספר ברבע התחתון של הרוחטה על הדרך
- דרך קיימת: צבע חום
- דרך מוצעת: צבע אדום
- מעבר על קרקעי: 2 קוים ירוקים בצידי המעבר על רקע האזור
- מקלט: קוים אלכסוניים שחורים על רקע האזור
- מספר בנין: המספר המופיע בתוך קונטור הבנין

סוגי בניינים קיימים:

- בתים בודדים: קוים אלכסוניים במרחקים שווים על רקע האזור (כתום)
- בתים טוריים: קוים אלכסוניים במרחקים שונים על רקע האזור (כתום)
- קוטג'ים טוריים: צבע האזור (כתום)
- בניינים תלת-קומתיים (מגורים ב'): צבע האזור בלבד (תכלת)

1.10 סבלת שטחים:

ייעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח ד	%	שטח ד	%
אזור מגורים א'	57.7	35.6	57.7	35.6
אזור מגורים ב'	34.2	21.1	34.2	21.1
מבני ציבור	16.4	10.1	16.4	10.1
שירותי מסחר	1.9	1.22	-	-
מסחר ובנין ציבור	-	-	1.9	1.22
שטח ציבורי פתוח	16.0	9.9	16.0	9.9
דרכים	35.8	22.1	35.8	22.1
סה"כ	162.0	100.00	162.0	100.00

פרק 2 - מסרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מסרות התוכנית:

שינוי הוראות בעניין זכויות והגבלות בניה והוראות נוספות בענין עיצוב אדריכלי ותוספות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. הגדלת שטח בניה מקסימלי למגורים.
- ב. מתן אפשרות לעליית גג ומרתף.
- ג. שינוי קוי בנין למגורים.
- ד. שינוי הוראות עיצוב אדריכלי לגבי גגות.
- ה. שינוי הוראות בנוגע לתוספות למגורים.
- ו. הוראות לגבי מחסנים וסככות חניה.
- ז. שינוי שטח למסחר לשטח למסחר ובנין ציבור.
- ח. שינוי הוראות תכ"ג/ 11339 : העברת שטח שרות לשטח עיקרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	67065	534
מסחר ומשרדים	608	
מבני ציבור	14032	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור מגורים א':  
אזור זה נועד לבתים בודדים, בתים טוריים וקוטג'ים טוריים בני קומה אחת או שתיים. תותר גם הקמת מחסנים וסככות להניה.

ב. אזור מגורים ב':  
אזור זה מיועד לבניני מגורים בני שלוש קומות בלבד.

ג. שטח לבניני ציבור:  
אזור זה נועד למבני הציבור השכונתיים כגון: גני ילדים, בתי ספר, מועדון, בתי כנסת, מרפאה וטיפת חלב שכונתיים.

ד. שטח למסחר ובנין ציבורי:  
אזור זה נועד למרכז קניות שכונתי הכולל חנויות, דואר וכדומה ולמועדון שכונתי צמוד.

ה. שטח ציבורי פתוח:  
אזור זה נועד לחורשות, גני נוי, מיתקני משחקי ילדים. כל בניה בשטח אסורה.

ו. שטח פרטי פתוח המיועד למקלטים:  
אזור זה נועד להקמת מקלטים לפי תקנות הג"א, מקלטים שיחכרו לדיירים. כל בניה בשטח שמעל למקלטים אסורה למעט יציאות מהמקלט ומתקני משחקים ונוי.

ז. דרכים:  
אזור זה מיועד לתחבורה ממונעת ומדרכות. אסורה כל בניה. גובה הכניסה למבנה יתואם עם מפלס הכביש המתוכנן.

ח. מעבר על קרקעי:  
מיועד למעבר הולכי רגל מעל הדרך.

ט. חניה וריכח אשפה:  
מיועד לחניית רכבים, מעבר הולכי רגל, מכולת אשפה. החניה לא מקורה.

3.2 סבלות ובריאות ותגלבות בניה: לא ייתנו היחתי' בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בסבלות הזכויות.

מס' יחיד מס' יחיד לדונם	צפיפות/מס' יחיד למגוון	גובה בניה מקסימלי	אחוז בניה / שטח בניה מקסימלי ליחיד בניה										קני בניה במסדרים			שטח מגרש מג'רתי ב-מ'	ייעוד תשתית
			סה"כ	לכסוי הקרקע (תוכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צד	מס'ר	מס'ר	מס'ר			
2.5	1	8.5	240	140	40	200	20	220	4	6	*	320	תגלבות בתים בחדים				
7	לפי סבלה 3.3	8.5	180	120	30	150	-	180	0	6	3	550	בתים סוריים קוטמרים				
														2	2	3	3
6	לפי סבלה 3.3	10	175	82	20	155	-	175	4	4	3	500	קוטמרים סוריים				
														2	2	3	3
6	לפי סבלה 3.3	10	120	110	20	100	20%	110	4	6	3	1100	מגורים ב'				
														3	3	3	3
-	-	8	100%	40%	20%	80%	20%	80%	4	6	3	600	בנין ציבור				
														2	2	3	3
-	-	8	40%	60%	12%	48%	-	60%	4	6	3	1800	מסחר ובנין ציבור				
														2	2	3	3
-	-	3	110%	100%	-	110%	100%	10%	4	6	3	100	שטחי פרטי פתוח				
														2	2	3	3

\* קו בנין אחורי וצדדי למחסנים באזור מגורים א' בהתאם לפרק 3.3 א' סעיף 4 ג'  
 \* קו בנין צדדי 0 לצד של המטבח לפי התכנית המקורית של הבית ו- 3 מ' לקומה א'  
 \* קו בנין צדדי 4 מ' בצד חדרי שינה בתכנית המקורית של הבית ל- 2 הקומות.  
 גובהו המקסימלי של המבנה יומד מפני קרקע סביבית או תפורה הנמוכה  
 מביין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

תערת:

3.3 טבלת קיבולת יח"ד לפי מגרשים:

מס' יח"ד	מס' מגרש/בנין	ייעוד השטח
1	157 - 182 , 101 - 155	<u>מגורים א'</u> בתים בודדים
10	14 , 10	<u>מגורים א'</u> בתים טוריים
7	11	
4	13 , 12	
12	15	
6	16	
10	36	
3	37	
16	38	
10	39	
14	40	
13	9 , 8 , 7 , 2 , 1	<u>מגורים ב'</u>
20	3	
14	4	
19	6 , 5	
12	20 , 21 , 22 , 23 , 25 , 26 , 27 , 28 , 29 , 30 , 31 , 32 , 33 , 34	
24	24	
18	35	

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תוספות בניה:

- א. תוספות בניה יהיו בהתאם לטיפוסים ותכנית בינוי שיאושרו ע"י ועדה מקומית.
- ב. השימוש בתוספת בניה יהיה למגורים בלבד (שטח עיקרי ושטח שרות).
- ג. השטחים המקוריים בגגונים ללא סגירת קירות בכל הצדדים ושטחים בעלית גג שגובהם יותר מ- 1.8 מ' ופחות מ- 2.5 מ' יחושבו כשטחי שרות.

2. עיצוב אדריכלי:

- א. כל הגגונים יקורו ברעפי חרס אדומים.
- ב. במגורים א' הבנינים יקורו בקומה שניה בגגות מרעפי חרס אדומים.
- ג. קולטי שמש ישתלבו בשיפוטי הגג. דודי שמש יהיו בחלל הגג.

3. היתרי בניה:

יוצאו עפ"י הנחיות תכנית הבינוי שתאושר על ידי ועדה מקומית.

4. מחסנים:

הפרק מתייחס למחסנים באזור מגורים א'.

- א. מחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבית בצמוד לו או בנפרד ממנו, בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר ליח"ד.
- ב. בבתי קיימים אין להקים כל מחסן פרט למחסן עץ וגמר עץ בעל גג רעפים משופע או דמוי רעף.
- ג. מחסנים חדשים ימוקמו בחזיתו האחורית של המבנה בקו בנין אחורי וצידי 1 מ'.
- ד. במבנים חדשים הנחיות בדבר מיקומו וצורתו של המחסן ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה קצרין.
- ה. גובהו של המחסן לא יעלה על 3 מ'.
- ו. אין לפתוח פתחים במבנה הממוקם בקו בנין 0 לכוון מגרש שכן. ניקוז גג המבנה יופנה לעבר מגרש המבקש ולא למגרש השכן.

5. סככות לחניה:

הפרק מתייחס לסככות לחניה באזור מגורים א'.

- א. תותר הקמת חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 במקום המיועד לחניה ומסומן בתכנית הבנוי.
- ב. חזית החניה תהיה ברוחב של עד 4 מ' כלפי הרחוב ועומקה (חזית צדדית) עד 6 מ'.
- ג. בחניה בקו בנין צידי 0 יובטח ניקוז הפונה אל המגרש עצמו או לכוון הרחוב אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל.
- ד. סככה לחניה תתוכנן באופן המשתלב בתכנון הבית עם פרטים הזהים לאלו של המבנה או לקירות בחזית התמך של המגרש, כמו כן תותר הקמת סככה לחניה העשויה עץ או מתכת.
- ה. קירוי החניה יהיה גג רעפים המשופע לשני כיוונים, גובה רכס הגג יהיה עד 3.2 מ' וגובה תחילת שיפוע הגג 2.2 מ' (ריצוף עד תקרה).
- ו. תותר בניית חניה מקורה על עמודים ללא סגירת קירות אטומים היוצרים מבנה סגור ואטום.
- ז. החניה תחושב במסגרת שטחי השירות.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתמום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.



2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבתה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות :

בעל הקרקע:

זם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ס"ר ב"ר

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לתכנון ובניה	
קוצרין	
מכנית	ק"מ
מס'	11777
הע"מ לועדה המתווית לתכנון	
ובניה עם תשלום למחזור הרישום	
ע"מ הועדה	מהנדס הועדה