

**מחוז הצפון
נפה גולן
מרחב תכנון מקומי קצרין
מועצה מקומית - קצרין**

**תכנית מס' ג' / 12485
רובע 10 קצרין**

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ל/ב/120
התכנית תואמת את תכניות ג/9532 ו- ג/10834 מאושרות.

יוזם ומגיש התכנית : משרד הבינוי והשכון
רח' המלאכה 3, נצרת עלית
טל': 6088222-04
פקס: 6577031-04

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
רח' חרמון 2, נצרת עלית
טל': 6558211-04
פקס: 6560521-04

מתכנן ועורך התכנית : עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים
רח' קרן היסוד 15 טירת כרמל
טל': 8580077-04
פקס: 8580066-04

יועץ תחבורה : אמי מתום
רח' הנביאים 28, חיפה 31044
טל': 8672957-04
פקס: 8672268-04

משרד הסנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
12485/16
אישור תכנית מס.
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.10.04 לאשר את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס. 12485/16
מורשמה בילקוט הפרסומים מס. 5311
מיום 6.7.04

| פרטים | תאריך | מהדורה |
|--|-----------|--------|
| הגשה לועדה מקומית | | 0 |
| הגשה לועדה מחוזית | 25.1.01 | 1 |
| תיקוני לשכה | 4.12.2001 | 2 |
| תיקונים בהתאם להערות משרד השיכון | 15.1.02 | 2.1 |
| תיקונים עפ"י הערות לשכה והערות רשות מקומית ומשרד השכון | 9.5.02 | 2.2 |
| הגשת מסמכים להפקדה | 24.10.02 | 2.3 |
| תיקון מסמכים להפקדה | 17.12.02 | 2.4 |
| למתן תוקף | 4.3.04 | 3.0 |

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם וחלות**
- תוכנית זו תקרא: "תוכנית מסי ג' /12485 - "רובע 10 קצרין".
- 1.2 מקום התכנית**
- א. גושים וחלקות: גוש 20100 חלק מחלקה 3.
 ב. המקום: הקרקע עליה חלה התכנית נמצאת בתחום שיפוט קצרין וגובלת ברובע 1 "קצרין" בצפון.
 ג. גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.
 ד. נ.צ. מרכזי: 263680, 766470.
- 1.3 שטח התכנית**
- שטח התכנית הוא כ- 262.18 דונם מדוד גרפית.
- 1.4 בעלי עניין**
- א. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל רחי חרמון 2, נצרת עלית טל': 04-6558211 פקס: 04-6560521
 ב. יוזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון נצרת רחי המלאכה 3, נצרת עלית טל' 04-6088222 פקס – 04-6577031
 ג. עורך התכנית: עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים קרן היסוד 15 טירת כרמל טל' – 04-8580077 פקס – 04-8580066 מספר רשיון 6661
- 1.5 יחס לתכניות אחרות**
- 1.5.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מאושרת ל/ב/120. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
 1.5.2 התכנית תואמת את תמ"א 22 ואת תכניות ג/9532 ו-ג/10834 המאושרות.
 1.5.3 התכנית גובלת בתכניות מאושרות ג/9532, ג/10834.
- 1.6 מסמכי התכנית**
1. תקנון בן 14 עמודים - מחייב
 2. תשריט בקני"מ 1:1000 - מחייב
 3. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1000
 4. נספח פיתוח נופי מחייב הכולל 5 עמודי הוראות, ותכנית נופית לפארק מרכזי בשכונה.
 5. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1250.

1.7 תאריך הכנת התכנית

| תאריך | מהות | מחזור |
|----------|--|-------|
| | הגשה לו. מקומית | 0 |
| 25.1.01 | הגשה לו. מחוזית | 1 |
| 4.12.01 | תיקונים להערות לשכה | 2 |
| 15.1.02 | תיקונים עפ"י הערות משקד השיכון | 2.1 |
| 9.5.02 | תיקונים עפ"י הערות לשכה והערות רשות מקומית ומשרד השכון | 2.2 |
| 24.10.02 | הגשת מסמכים להפקדה | 2.3 |
| 17.12.02 | תיקון מסמכים להפקדה | 2.4 |
| 22.2.04 | עדכון למתן תוקף | 3.0 |

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

| גבול התכנית | קו כחול עבה | 1.9.1 |
|---|--|--------|
| גבול תכנית מאושרת | קו כחול עבה מרוסק | 1.9.2 |
| שטח מגורים א-1 | שטח צבוע כתום | 1.9.3 |
| שטח מגורים א-2 | שטח צבוע כתום בהיר | 1.9.4 |
| שטח מגורים א-3 | שטח צבוע צהוב | 1.9.5 |
| אתר לצרכי ציבור | שטח צבוע חום מותחם חום כהה | 1.9.6 |
| שטח מסחרי | שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה | 1.9.7 |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק | 1.9.8 |
| שטח ציבורי פתוח מיוחד | שטח צבוע ירוק מטויט קווים שחורים | 1.9.9 |
| שטח ציבורי פתוח משולב בחניה. | שטח צבוע פסים ירוקים רחבים ופסים אדומים צרים לסירוגין | 1.9.10 |
| שטח חקלאי | שטח צבוע פסים ירוק ולבן לסרוגין | 1.9.11 |
| שטח דרך מאושרת/קיימת | שטח צבוע חום בהיר | 1.9.12 |
| שטח דרך מוצעת או הרחבת דרך | שטח צבוע ורוד | 1.9.13 |
| שטח דרך משולבת | שטח צבוע פסים ירוק וורוד לסרוגין | 1.9.14 |
| שביל הולכי רגל | שטח צבוע ירוק מטויט משבצות אדומות | 1.9.15 |
| שטח חניה פרטית למגורים א-3 ומספרו | שטח צבוע צהוב מטויט קווים שחורים אלכסוניים ומספר שחור בן 4 ספרות | 1.9.16 |
| שטח יער נטע אדם עפ"י תמ"א 22 | שטח מטויט משבצות בצבע ירוק כהה | 1.9.17 |
| אתר ארכיאולוגי | שטח מטויט קווים שחורים דקים | 1.9.18 |
| מספר חלקה קיימת מאושרת | מספר ירוק מוקף עיגול ירוק | 1.9.19 |
| מספר חלקה מאושרת לביטול | מספר ירוק מוקף עיגול מרוסק | 1.9.20 |
| גבול מגרש מוצע | קו שחור דק | 1.9.21 |
| קו בניין | קו אדום מרוסק | 1.9.22 |
| מספר מגרש למגורים | ספרה שחורה בתוך עיגול | 1.9.23 |
| מספר מגרש לשצ"פ | האות ש וספרה | 1.9.24 |
| מספר מגרש לאתר לצרכי ציבור ולמגרש למסחר | אות עברית | 1.9.25 |
| מספר דרך | ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול | 1.9.26 |
| מרווח קדמי מינימלי | ספרה אדומה ברבעים הצדדים של העיגול | 1.9.27 |
| רוחב דרך | ספרה אדומה ברביע התחתון של העיגול | 1.9.28 |

טבלת שטחים 1.10

| מצב מוצע | | מצב קיים/מאושר | | יעוד |
|------------|---------------|----------------|---------------|--|
| אחוזים | שטח (דונם) | אחוזים | שטח (דונם) | |
| | | 0.25% | 0.63 | שטח יער לפי תמ"א 22 |
| | | 61.81% | 162.07 | שטח חקלאי |
| 16.40% | 43.00 | | | שטח מגורים א-1 |
| 25.06% | 65.70 | | | שטח מגורים א-2 |
| 11.94% | 31.30 | | | שטח מגורים א-3 |
| 1.33% | 3.50 | | | אזור מסחרי |
| 1.56% | 4.10 | | | אתר לבניני ציבור |
| 1.79% | 4.70 | | | שצ"פ מיוחד |
| 8.36% | 21.90 | 36.30% | 95.18 | שצ"פ |
| 2.21% | 5.80 | | | שצ"פ משולב בחניה |
| 13.69% | 35.90 | | | דרך משולבת מוצעת |
| 1.64% | 4.30 | 1.64% | 4.30 | דרך קיימת |
| 9.96% | 26.10 | | | דרך מוצעת/הרחבת דרך |
| 4.57% | 12.00 | | | שביל הולכי רגל |
| 1.49% | 3.88 | | | שטח לחניה פרטית למגרשים למגורים א-3 |
| 100 | 262.18 | 100 | 262.18 | סה"כ שטח התוכנית |

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית
הקמת שכונת מגורים חדשה בת 444 יחידות דיור והקצאת שטח למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטח מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית וקרקע המוגדרת כשצ"פ עפ"י תכנית לב/120 לשטח מגורים, שצ"פ, מוסדות ציבור ומסחר.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

| מס' יח"ד | סה"כ שטח עיקרי מתצע | יעוד הקרקע |
|----------|---------------------|-----------------|
| 86 | 20,640 מ"ר | מגורים א-1 |
| 200 | 40,000 מ"ר | מגורים א-2 |
| 158 | 22,910 מ"ר | מגורים א-3 |
| 444 | 83370 מ"ר | סה"כ מגורים |
| | 1500 מ"ר | אתר למבני ציבור |
| | 1850 מ"ר | מסחר |

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים

כ ל ל י

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש כל קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור מגורים א-1

מיועד להקמת מבני מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים ולחנייה. בשטחים אלו תותר בניית מחסן בקווי בניין כאמור בסעיף 3.3.2 להלן.

ב. אזור מגורים א'-2

מיועד להקמת מבני מגורים דו משפחתיים צמודי קרקע ולחנייה. בשטחים אלו תותר בניית מחסן בקווי בניין כאמור בסעיף 3.3.2 להלן.

ג. אזור מגורים א' - 3

מיועד להקמת מבני מגורים דו משפחתיים טוריים צמודי קרקע.

ד. אתר לבניני ציבור

מיועד להקמת מבני ציבור למוסדות ציבור לחינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה בהתאם לרשימה שבחוק התכנון והבניה. בשטח זה תותר הקמת מבני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה.

- א. **אזור מסחר**
 מיועד להקמת מבנה למסחר שכונתי קמעונאי הכולל חנויות בגודל ממוצע של 250 מ"ר. כולל חניה למבנים אלו וחנייה למבני ציבור במגרש א'. המסחר שיותר יהיה מסחר בלתי מזהם שאינו מהווה מטרד.
 בשטח זה תותר הקמת מבני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה.
- ב. **שטח ציבורי פיתוח**
 בשטחים אלו לא תותר בניה למעט: גינון, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
- ג. **שטח ציבורי פיתוח מיוחד**
 בשטחים אלו לא תותר בניה למעט: גינון, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקנים לאצירת אשפה ומתקנים טכניים כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי משאבות.
- ד. **שטח ציבורי פתוח משולב בחניה**
 בשטחים אלו לא תותר בניה למעט: גינון, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים, מתקני נוי, מגרשי ספורט, חניה ומתקני משחק לילדים. מתקנים לאצירת אשפה ומתקנים טכניים כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי משאבות.
- ה. **שטח חניה פרטית למגורים א-3**
 שטח זה ישמש לחניה פרטית עבור מגרשים שיעודם מגורים א-3.
- ו. **שטח דרכים**
 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. השטח ישמש למעבר כלי רכב, ומפוצי חניה ציבורית לאורך דרכים, מדרכות להולכי רגל, גינון, קווי ניקוז, חשמל, תקשורת ותאורה, ביוב, מים, מתקנים לאצירת אשפה.
- ז. **שטח דרכים משולבות**
 ישמש למעבר הולכי רגל, כלי רכב, חניה, גינון, קווי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים, ולמתקנים לאצירת אשפה.
- ח. **שטח שבילי הולכי רגל**
 ישמש לגישה למעבר הולכי רגל, למעבר רכב חרום, לקווי תשתיות, למתקני תשתית, לנטיעות, לגינון, למתקנים לאצירת אשפה, ולחדרי טרנספורמציה במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית וע"י חברת חשמל.

3.3 הוראות נוספות למגרשי מגורים

3.3.1 גובה בניינים ומס' קומות:

- א. גובה הבניינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 3.2 וימדד ממפלס הדרך הסמוכה עד גובה מעקה גג או רכס גג הרעפים הגבוה מביניהם.
- ב. גובה רצפת קומת המגורים הראשונה לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הדרך הסמוכה.

3.3.2 קווי בניין, מרווחים ותכסית

קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט , בהתאם לטבלה בפרק זה ובהתאם לאמור לעיל:

3.3.2.1 מגורים א-1

- א. קווי בניין לבנייני המגורים
- א-1 קו בניין צדדי לבנין המגורים יהיה 3 מטר או 5 מטר כמסומן בתשריט.
- א-2 קו בניין הקדמי המצוין בטבלת זכויות ומגבלות הוא קו הבניין אל הדרך המשולבת. מגרשים הגובלים בשתיים מצלעותיהם בדרך המשולבת , ישמר מרווח קדמי של 7 מטר אל הדרך המשולבת הראשית.

ב. קווי בניין לחניה מקורה

יותר קו בנין אפס קדמי וצדדי לחניה מקורה בתנאי שלא יהיו פתחים בקירות לעבר המגרש השכן וניקוז גג המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש.

ג. קווי בניין למחסנים

תותר בניית מחסן בחזית האחורית של המבנה בקו בניין צידי ואחורי 1 מ'. זאת בתנאי שהמרווח הצדדי המותר למבנה המגורים בגבול זה של המגרש הוא 3 מ'. בכל מקרה המחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.

3.3.2.2 מגורים א-2

א. קווי בניין למבנה המגורים

- א-1 קו בניין צדדי יהיה 3 מטר או 5 מטר כמסומן בתשריט.
- א-2 המרווח הקדמי אל הדרך המשולבת הראשית יהיה 7 מטר.
- א-3 קו בניין קדמי אל דרכים מס' 9, ו - 7 יהיה 5 מ'.
- א-4 קו בניין קדמי אל דרכים מס' 8 ו-A7 יהיה 7 מ'.

ב. קווי בניין לחניה מקורה

יותר קו בנין אפס קדמי וצדדי לחניה מקורה בתנאי שלא יהיו פתחים בקירות לעבר המגרש השכן וניקוז גג המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש.

ג. קווי בניין למחסנים

תותר בניית מחסן בחזית האחורית של המבנה בקו בניין צידי ואחורי 1 מ'. זאת בתנאי שהמרווח הצדדי המותר למבנה המגורים בגבול זה של המגרש הוא 3 מ'. בכל מקרה המחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.

3.3.2.3 מגורים א-3

- א. קו בניין קדמי במגרשים 407, 409, 410, 412, 413, 415, 416, 418, יהיה מגבול המגרש עם שביל הולכי הרגל.
- ב. במגרשים 408, 411, 414, 417 – קו בניין קדמי יהיה אל שביל הולכי הרגל הגובל.
- ג. במגרשים 401-406 קו בניין קדמי יהיה המרווח אל הדרך המשולבת שמדרום מזרח למגרשים, המרווח אל הדרך המשולבת (דרכים מס' 56-61) יחשב כקו בנין צדדי.
- ד. במגרש 441 קו בניין קדמי יהיה זה אל הדרך המשולבת.
- ה. במגרש 419 קווי הבניין יהיו ע"פי המסומן בתשריט.
- ו. במגרשים הגובלים בשצ"פ: מגרשים 420 – 440 קו הבניין הקדמי יהיה אל הדרך המשולבת.
- ז. במגרשים בהם מותרת בניית 4 יח"ד ומעלה, המרווח המינימלי הצדדי בין הבניינים יהיה 3 מ'.

3.3.3 שטחי בניה ויחידות דיור

- א. אופן חישוב אחוזי בנייה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם.
- ב. השטחים שיחשבו שטחי שרות:
 - מרחב מוגן עד 12 מ"ר ליח"ד.
 - מחסן ביתי בשטח של עד 8 מ"ר.
 - חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד במגרשים בשטחים המיועדים למגורים א-1 וא-2.

3.3.4 חזות המבנים

- א. במגרשי מגורים א-1 ו-2 – יבנה בניין אחד והמחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מבניין זה.

במגרשי מגורים א-3 – המיועדים לשתי יח"ד יבנה בניין אחד.

במגרשי מגורים א-3 המיועדים ל-4 יחידות דיור ומעלה, תותר בניית מבנים נפרדים כך שכל שתי יח"ד יהוו בנין אחד.
- א. כל מבנה המורכב משתי יח"ד ומעלה יהיה בניין אחד יתוכנן בו זמנית ויתואם כך שיראה כבנין אחיד בצורתו, חומריו וצבעיו. שטחי השרות כולל המחסנים יהוו חלק אינטגרלי מנפח הבנין ולא יבנו בנפרד ממנו.
- ב. חומרי גמר

30% משטח החזיתות הקדמיות והאחוריות לכל המסדים יחופו בציפוי קשיח. כדוגמת: אבן, קרמיקה, פסיפס, גרנוליט או חומר אחר שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ג. מסתורי כביסה

המסתור לא יבלוט מגוף הבנין ויסומן בתכניות הבקשה להיתר כחלק אינטגרלי של הבנין. המסתור יבנה מחומר קשיח. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.
- ד. לא תותר הקמת קומות עמודים מפולשות. כל הבניה תהיה צמודת קרקע או מעל קומת מרתף.

ה. גגות הבניינים
גגות הבניינים יהיו משולבים גגות שטוחים וגגות רעפים, כך ששטח גג הרעפים לא יפחת מ- 30% ולא יהיה מעל 50% משטח תכסית הבנין. גגות מקבילים באותו כיוון יהיו בעלי שיפוע אחיד.

ו. קולטי שמש
קולטי השמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים לפחות בגובה קצה הציוד. על הפתרון האדריכלי הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנים.

3.3.5 הוראות מיוחדות לחלקי בניין

- א. מזגנים
מיקום מזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבנייה ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית.
- ב. שילוט
1. בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.
2. שילוט הרחובות יתבצע ע"י הקבלן כמקובל במועצה המקומית קצרין ועל פי חוק השילוט.
- ג. צנרת
לא תותר צנרת כל שהיא חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ד. ארובות
1. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
2. מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
- ה. ניקוז גגות
הן אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.

3.3.6 מחסנים
מחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבית הצמוד לו או בנפרד ממנו בשטח האמור לפי סעיף 3.3.3 לעיל ובקו בניין לפי סעיף 3.3.2 לעיל. מיקומו וצורתו של המחסן יקבעו ע"י הועדה המקומית בהיתר הבנייה. גובהו של המחסן לא יעלה על 3 מ'.

3.4 הוראות נוספות לאתר למבני ציבור (מגרש א') ולשטח המסחרי (מגרש ב')

- 3.4.1 קווי בנין
- קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט. ועפ"י האמור בטבלת זכויות ומגבלות בסעיף 3.2 לעיל.
 - יותרו קווי בנין אפס למרתפים.
 - המרווח הקדמי לכיוון הדרך המשולבת יגוון כך שיווצר חייץ ירוק בין המגרש המסחרי והאתר לצרכי ציבור לבין אזור המגורים.

3.4.2 גובה הבנין

- גובה הבנין יהיו כמצויין בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הסמוך ועד מפלס גג הרצפה האחרונה.
- גובה הבנין אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על פני הגג כגון: מעקות, חדרים טכניים, חדרי מכונות, מבני שילוט וכד'.
- המרווח הצדדי בגבול המגרש המסחרי עם גבול האתר למבני ציבור ישמש לחניה עבור המגרש המסחרי ועבור האתר לצרכי ציבור

3.4.3 חזות המבנים

30% משטח החזיתות הקדמיות והאחוריות וכל המסדים יחופו בחומרי גמר קשיחים כדוגמאות: אבן, קרמיקה, פסיפס, גרנוליט או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.

3.4.4 גגות

גגות הבנינים יטופלו כחזית חמישית. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן אלא בחומרים אמידים על פי אישור מהנדס הועדה המקומית.

3.5 הוראות נוספות לכל שטח התכנית**3.5.1 ריהוט רחוב**

- כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.
- א. תאורה – ייקבע סוג ודגם אחיד באישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. שילוט – ייקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. מכסי בורות תשתית – יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר – יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הרצפה.
 - ד. ריהוט רחוב – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד' יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

3.6 תשתיות**3.6.1 מים**

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

3.6.2 תיעול וניקוז

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.6.3 ביוב

- א. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שתאושר תכנית אב לביוב של קצרין ותכנית מפורטת לרובע 10 עפ"י חוק.
- ב. ביצוע קווי ביוב בשכונה שבנדון יהיה עפ"י תכנית ביוב מאושרת כנ"ל.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה מעבר ל-50 יחידות הדיור הראשונות בשכונה, אלא לאחר אישור של תכנית ביוב מפורטת להקמת מתקן טיפול בשפכים לישוב. התכנית תכלול לוח זמנים לביצוע המתקן הנ"ל בד בבד עם המשך בניה ופיתוח בשכונה.
- ד. כל פיתוח התשתית מחוץ למגרשים (ביוב, מים, חשמל), ייעשה ע"י היזם בכל השכונה.

3.6.4 קווי תקשורת חשמל ותאורה

מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

3.6.5 איסור בניה מתחת לקווי חשמל

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתנו היתרי בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה.

| | |
|--|-------------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.00 מטרים. |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.50 מטרים. |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5 מטרים |
| ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11 מ'. |
| ברשת מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 25 מ'. |

הערה:

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

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

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

אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא עם קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת חשמל.

ד. שינויים במערכת החשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

3.6.6 קווי חשמל

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתקונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

3.6.7 תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות. התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדים ואחוריים, בשבילי הולכי רגל, בשטחי דרכים משולבות וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם יידרש לכך ע"י חברת חשמל, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנות טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.

3.6.8 איסוף אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התכנית, ויסומן בהיתר הבניה.

3.6.9 פינוי עודפי עפר
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.7 הוראות כלליות

3.7.1 חלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה משנה, ובלבד שגודל מגרש מינימלי יהיה כאמור להלן: מגורים א-1 - 420 מ"ר
מגורים א-2 - 540 מ"ר
מגורים א-3 - 375 מ"ר.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רשום.

3.7.2 הפקעות

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מקרקעי ישראל.

3.7.3 רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית זו, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3.7.3 היטל השבחה

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

3.7.4 חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. החניה ליחידות הדיור שבמגרשים 407-441 תהיה בתחום האזור המוגדר כחניה פרטית לאזור מגורים א-3. לכל מגרש מגורים יוצמד מגרש חניה שמספרו הוא מספר בן 4 ספרות ששלוש ספרותיו הראשונות זהות למספר המגרש.
- ג. במגרשים 4071-4411 תחול חובת קרוי החניה בפרט אחיד אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
- ד. החניה למגרש א' תהיה בתחום מגרש ב'.

3.7.5 עתיקות

הגבלות בניה בשטח עתיקות - בהתאם להנחיות רשות העתיקות, לא יוצא היתר בניה ואו הריסה ללא אישור בכתב ממנהל רשות העתיקות, בהתאם לתנאיו כקבוע בסעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

