

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קצ/מק/7/12178

שם תוכנית: קצרין רובע נווה מגרש 72

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית קצרין

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	ועדה מקומית אישור תכנית מס' <u>קצ/מק/7/12178</u> חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' <u>54/14</u> ביום <u>26/10/14</u> אנשי ניהול ארץ מנהל שטח תכנון דימי אמרצב החשף והמנהל המקומית קצרין
הודעה על..... תוכנית מס'..... פורסמה בלשון הפרסומים מס' <u>CSU</u> מיום <u>3/11/14</u> בעמ' <u>3307</u>	הודעה על אישור תוכנית מס' <u>קצ/מק/7/12178</u> פורסמה בעיתון <u>ב/ס</u> ביום <u>25.12.14</u> ובעיתון <u>ל-כ"ז</u> ביום <u>25.12.14</u> ובעיתון מקומי <u>י.ס. 242</u> ביום <u>26.12.14</u>

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית בסמכות ועדה מקומית קצרין לשינוי קו בניין והגדלת תכנית במגרש 72 ברחוב גלבון בהתאים למצב הקיים לצורך הגשת תוכנית לגיטימציה למצב קיים ותוספת בנייה בשלב ב' התוכנית תהיה בסמכות ועדה מקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

קצרין רובע נווה מגרש 72

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

קצ/מק/7/12178

מספר התוכנית

(מדידה מתאריך 10.09.14) 1.553 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 05-10-2014

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כ

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית קצרין

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 4, 62 א(א) 9

היתרים או הרשאות
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קצרין**

קואורדינטה X 265125
קואורדינטה Y 265975

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קצרין**

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

גולן מחוז צפון
קצרין
רובע נווה
גלבון 72
72

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-----	-----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12178/ג	179

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
12178/ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכפופה לתכנית ג/12178 בכל ההוראות שלא שונו מכח תכנית זו.	5147	16-01-03

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
30-01-2012	ועדה מקומית	קפיטונוב נינה	30-01-2012	-----	17	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
30-01-2012	ועדה מקומית	קפיטונוב נינה	30-01-2012	1	-----	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש/ חלקת(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה
201000				04-6961061	קצרון ר" גלבון 72	קצרון ר" גלבון 72		068676626	סל חנינה
201000				04-6961061	קצרון ר" גלבון 72			051343499	סל שי

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
-----	סל חנינה	068676626	-----	-----	-----	קצרון ר" גלבון 72	04-6961061	-----	-----
-----	סל שי	051343499	-----	-----	-----				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בעלים	-----	מנהל מקרקעי ישראל	-----	-----	-----	קריית הממשלה נצרת עלית ת.ד 580	04-6558211	-----	04-6453273

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
אדריכל	קפיטוב נינה	309659399	00102774	תכנון נינה	309659399	קצרון מרכז איתן ת.ד 192	04-6850187	050-2169371	04-6850187
אלקיש עמאד	80942261	1204	אלקיש עמאד	514402643	קצרון מרכז איתן ת.ד 192	04-6850941	052-5000882	04-6850942	04-6850942

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
כול המונחים	משמעות המונחים יהיה כמשמעותם בחוק תכנון ובניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין והגדלת תכסית הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי בקווי בניין קדמי, צדדי ואחורי לפי תשריט
2.2.2 תוספת 30 מ"ר תכסית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1.553 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1520	0	1520	מ"ר	מגורים
		8	0	8	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים
		A	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		אחוזים	↓	יעוד מגורים ב'	סה"כ
אחוזים	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
100%	1553.0	1553.0	1553.0	100%		מגורים ב'	
100%	1553.0	1553.0	1553.0	100%		סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	בהתאם לשימושים המותרים באזור מגורים ב' (קוטג'ים בלייכר מגרש 179) בתכנית ג/12178 מאושרת
4.1.2	הוראות
א.	ע"פ תכנית ג/12178 המאושרת מלבד השינוי בקווי הבניין והתכסית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית מ"ר משטח תא השטח	צפיפות לדונם (יחיד)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה ליחיד במ"ר			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות							מרחק מרחק	מרחק	מרחק			
לפי תשריט	3 *	לפי תשריט	6 **	מרחק למאגר במגרש ב' קוטו' 179, התוכנית 12178	מרחק למאגר במגרש ב' קוטו' 179, התוכנית 12178	750 ***	מרחק למאגר במגרש ב' קוטו' 179, התוכנית 12178	מרחק למאגר במגרש ב' קוטו' 179, התוכנית 12178	מרחק למאגר במגרש ב' קוטו' 179, התוכנית 12178	מרחק למאגר במגרש ב' קוטו' 179, התוכנית 12178	מרחק למאגר במגרש ב' קוטו' 179, התוכנית 12178	מרחק למאגר במגרש ב' קוטו' 179, התוכנית 12178	מרחק למאגר במגרש ב' קוטו' 179, התוכנית 12178	מרחק למאגר במגרש ב' קוטו' 179, התוכנית 12178	1400	A	מגרש ב

- * לפי תשריט – קווי הבניין המסומנים בתשריט זה הם עבור מבנים קיימים, וכל בניה עתידית תעמוד בקווי בניין בהאטנים לתוכנית זו.
- ** קו בניין קדמי 6 מטר לבניה לצורך מגורים – עבור סככות עד 3 מטר
- *** 90 מ"ר תכנית לבתים מס' 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70 ו-120 מ"ר תכנית עבור בית 72

6. הוראות נוספות

6.1. ביוב, נקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
6.1.1 ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
6.1.2 ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.1.3 אספקת מים- תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
6.1.4 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאחר מסודר. פינוי אשפה כללי יעשה ע"י המועצה האזורית מבוואות חרמון.

6.2. חשמל
6.2.1 קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ואו עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998.
6.2.2 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקו רקע בין התיל החצוני הקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 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'. <u>הערה:</u> 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 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן : מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו . מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .
6.2.3 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
6.2.4 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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

6.4. חניה
החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

6.5. פיקוד העורף
לא יוצא היתר בניה למבנה למגורים בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.6. שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	לא רלוונטי	-----

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10- שנים מיום האישור

8. חתימות

תאריך: 14.12.14	חתימה:  מניע שאל	שם: סגל חניטה סגל שי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: -----	ת.ז.: 068676626 051343499		

תאריך: 2/12/14	חתימה: מהנדסת בנין קפיטולוב נינה מס' 00102774	שם: קפיטולוב נינה	עורך התוכנית
מספר תאגיד: -----	ת.ז.: 309659399		

תאריך: 14.12.14	חתימה:  מניע שאל	שם: סגל חניטה סגל שי	יזם בפועל
מספר תאגיד: -----	ת.ז.: 068676626 051343499		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: -----	תאגיד: -----		

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **קפיטונוב נינה** (שם), מספר זהות **309659399**

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' קצ/מק/7/12178 ששמה קצרין גלבון מגרש 72 (להלן -- "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 00102774.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מחנכת בנין
קפיטונוב נינה
מס' 00102774

חתימת המצהיר

2/12/14

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: קצ/צק/7/12178

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.09.14 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלקיש עמאד
מהנדס ומודד מוסמך
חתימה

1204
מספר רשיון

אלקיש עמאד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

הצהרת המודד

הצהרה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התכנית: קצ/צק/7/12178

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

☒ מדידה גרפית.

☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 10.09.14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

03.12.14
תאריך

אלקיש עמאד
מהנדס מוסמך
חתימה

1204 אלקיש עמאד
מספר רישיון שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

1204 אלקיש עמאד
מספר רישיון שם המודד