

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0307371

תדור 5 מק/קצ/6998/6

צפון

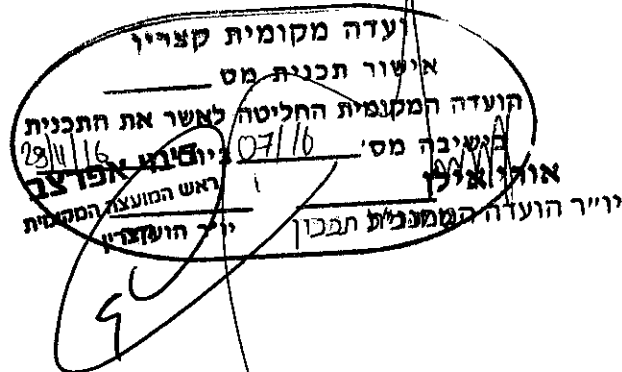
מחוז

מרחב תכנון מקומי קצרין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



הודעה על אישור תוכנית מס'	
פורסמה בעיתון מר 2	ביום 5.04.17
ובעיתון 7.4.17	ביום 5.4.17
ובעיתון מקומי 7.4.17	ביום 7.4.17

ארכיב מינהל התכנון

13-07-2017

נתקבל

הודעה על
תוכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4451
מיום 14/2/17 בעמ' 3650

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי קווי בנין, הספת אחוזי בניה, הגדלת תכסית, הגדלת מסי יחידות אירוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תדור 5 מק/קצ/6998/6
		מספר התכנית	220-0307371
1.2	שטח התכנית		0.684 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) (1) (א) (1)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קצרין

קואורדינאטה X 265425

קואורדינאטה Y 765975

1.5.2 תיאור מקום קצרין - רובע קדמה - רחוב תדאר 5

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קצרין	תדאר	5	

שכונה רובע קדמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6998/ג	16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6998	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6998 ממשיכות לחול.	3977	2290	20/02/1992
ל/ ב/ 120	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ל/ ב/ 120.	4066	642	17/12/1992
ג/ 14594	שינוי	משנה בנושאים הכלולים בתכנית וכפופה לה ביתר ההוראות.	5550	4121	09/07/2006

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ספדי דיאא			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ספדי דיאא		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות חלקית	מחייב		1	20/08/2015	ספדי דיאא	07/12/2015	לעניין חישוב השטחים בלבד.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/07/2015	ספדי דיאא	13/07/2015		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף דרעי			קצרין	תדור (1)	5	04-6961441	04-6897204	yafa1441@walla.com
	פרטי	יפה דרעי			קצרין	תדור (2)	5	04-6961441	04-6897204	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קצרין -רובע קדמה -רחוב תדור 5.

(2) כתובת: קצרין תדור 5.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף דרעי			קצרין	תדור (1)	5	04-6961441	04-6897204	yafa1441@walla.com
פרטי	יפה דרעי			קצרין	תדור (2)	5	04-6961441	04-6897204	

(1) כתובת: קצרין -רובע קדמה -רחוב תדור 5.

(2) כתובת: קצרין רובע קדמה תדור 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מנהל מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	ספדי דיאא			ספדי תכנון ובניה	קצרין	אזור התעשיה	16	04-6870967		diaahmze@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עמאד אלקיש	1204		קצרין	האומנים	5	04-6850941		desy2000@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מועצה מקומית קצרין	ועדה מקומית לתכנון ובנייה קצרין

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בניין, קדמי, צדדי ואחורי בהתאם למצב קיים בשטח. הוספת אחוזי בניה, הגדלת מס' יחידות אירוח, הגדלת שטח תכסית קרקע בהתאם למצב קיים ושינוי גודל מגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין צדדי לפי תשריט.

שינוי בקו בניין אחורי לפי תשריט.

שינוי קו בניין קדמי לפי תשריט.

הוספת 40 מ"ר (עיקרי) לשטח בניה והוספת 75 מ"ר שטחי שירות. הגדלת התכסית ל 230 מ"ר.

הגדלת מס' יחידות אירוח ל 2 יחידות בשטח עד 40 מ"ר לכל יחידה והעברת שטחי בניה ממגורים ליח"א

(תיירות) לפי מגבלות סעיף 62א(א)11.

שינוי גודל מגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.684
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	250	+40	290		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	684	100
סה"כ	684	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	684.67	100
סה"כ	684.67	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תכליות מותרות מגורים חד- משפחתיים, משרד לאנשים מקצוע חופשיים ויח"א.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: קו בנין עילי א. תותר בניית שתי יחידות אירוח לשימוש תיירותי ו/או משרד לאנשי מקצוע חופשיים אשר תהווה חלק אנטגרלי ממבנה המגורים. ב. בניית שתי יחידות האירוח ו/או המשרד תהיה על חשבון זכויות בנייה המאושרים למגורים. ג. תותר בניית כניסות נפרדות ומדרגות חיצוניות לשימושים השונים במבנה. ד. שטח המשרד לאנשי מקצוע חופשיים ו/או יחדת אירוח אחת לא יעלה על 40 מ"ר. ה. לא יינתן רישיון עסק לשימוש תיירותי ו/או משרדי במידה ולא מתקיים שימוש לצרכי מגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(5)	(5)	(5)	4	1 (4)	2	8.5	1	230 (3)	60 (2)	75 (1)	290	680	1	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1- קוי הבניין בתוכנית זו הם עבור בניה קיימת בלבד כל בניה חדשה תעמוד בקווי בניין לפי תכנית מס' 6998/ג

2- קו בניין לבניה עתידית לפי תוכנית מאושרת מס' (6998/ג).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 20 מ"ר לטובת חניה מקורה.

(2) מרתף ששטחו עד 60 מ"ר ליחידה. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ופני תקרתו לא יעלו על 0.60 מ' מפני הקרקע.

(3) קומה: קומת כניסה.

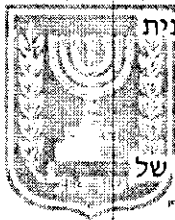
(4) מרתף.

(5) לפי תשריט.

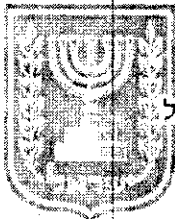
6. הוראות נוספות

6.1 חניה	6.1																				
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקני מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.																					
6.2 חשמל	6.2																				
הוראות בנושא חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל. לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן <table border="0"> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> </table> בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון <table border="0"> <tr> <td>1 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table> על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	1 מ'	ארון רשת	3 מ'	שנאי על עמוד	
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																				
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																				
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה																				
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)																				
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																				
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																				
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																				
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																				
1 מ'	ארון רשת																				
3 מ'	שנאי על עמוד																				

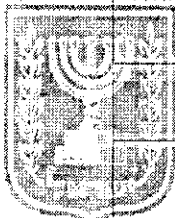
6.2	חשמל	בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלי במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה, בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.4	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
6.5	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה
6.6	תשתיות	1. מים אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.



תכנית מס' 220-0307371
מועד הדפסה: 15/08/2016

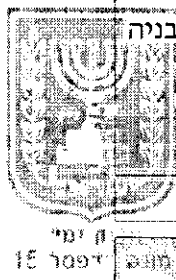


תכנית מס' 220-0307371
מועד הדפסה: 15/08/2016

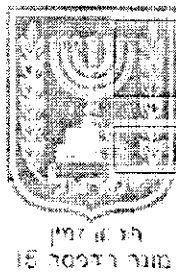


תכנית מס' 220-0307371
מועד הדפסה: 15/08/2016

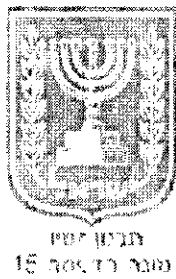
6.6	תשתיות	4. אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר ואתר מוסדר.
6.7	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.8	הנחיות מיוחדות	כל הקלה מהוראות התכנית תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראות נוספות על פי הקבוע בתכניות ג/14594 וג/6998



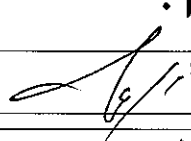
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	

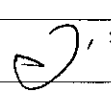


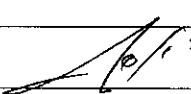
7.2	מימוש התכנית	
		זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה

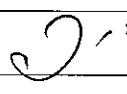


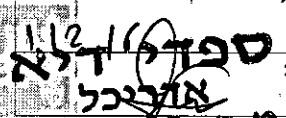
8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 
-------------	-------------------------------------	------	--

מגיש התכנית	שם: יפה דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 
-------------	------------------------------------	------	--

יום	שם: יוסף דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 
-----	-------------------------------------	------	--

יום	שם: יפה דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 
-----	------------------------------------	------	--

עורך התכנית	שם: ספדי דיאא שם ומספר תאגיד: ספדי תכנון ובניה	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 
-------------	---	-------------------	---

מ.ר. 00118925