

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0335943

קצ/מק/4/12485 - תוספת שימוש תעסוקה בייעוד מגורים רובע 10 קצרין

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קצרין
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית קצרין  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 הו"ר המסומית החליטה לאשר את התכנית  
 ביום 21.5.16  
 יו"ר הועדה  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תוכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בעיתון בעמ' 217 ביום 21/5/16  
 ובעיתון \_\_\_\_\_ ביום 21/5/16  
 ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום 21/5/16

הודעה על...  
 תוכנית מס'...  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'...  
 ביום... בעמ'...

אשרור מינהל התכנון  
 24-04-2017  
 נוג'מ

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להוסיף שימושים למשרדים של בעלי מקצוע חופשי ויחידות אירוח בחלק מהמגרשים למגורים ברובע 10 (בהיקף של עד 25% מזכויות הבנייה הקיימות).  
התכנית יזומה ע"י הוועדה המקומית קצרין ובאה לתת מענה לטובת אפשרויות פרנסה נוספות לתושבי השכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קצ/מק/4/12485 - תוספת שימוש תעסוקה בייעוד מגורים רובע 10 קצרין
		מספר התכנית	220-0335943
1.2	שטח התכנית		221.611 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	62א (א) סעיף קטן 11
		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

263643 קואורדינאטה X

766490 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רובע 10- קצרין

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			

שכונה רובע 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201007	מוסדר	חלק	2-118, 120-123, 125, 130-146	119, 124, 126-127, 129
201008	מוסדר	חלק	2-95, 108-122, 127-135, 140, 144-145, 158-170	102, 123-126, 136-139, 141-142

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/2004	3323	5311	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12485 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12485 ✓
28/01/2014	3471	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20531. הוראות תכנית ג/ 20531 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 20531 ✓
15/04/2007	2281	5649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 1/12485 ממשיכות לחול.	שינוי	קצ/ מק/ 12485 / 1 ✓
15/04/2007	2281	5649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 2/12485 ממשיכות לחול.	שינוי	קצ/ מק/ 12485 / 2 ✓
27/10/2011	294	6312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 3/12485 ממשיכות לחול.	שינוי	קצ/ מק/ 12485 / 3 ✓

**הערה לטבלה:**

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות שהוקנו בתכניות מאושרות קודמות. במקרה של סתירה בין תכניות, התכנית המיטיבה תקבע.

<b>1.7 מסמכי התכנית</b>							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי		נכלל בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	09/05/2016	איתי זהבי	09/05/2016	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה- קצרין	קצרין	(1)		04-6969664	04-6964272	handasa@qatzrin.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית קצרין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה- קצרין	קצרין	(1)		04-6969664	04-6964272	handasa@qatzrin.muni.il

(1) כתובת: מועצה מקומית קצרין.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רמ"י		רשות מקרקעי ישראל-מחוז צפון	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6508512	04-6508512	

(1) כתובת: נצרת עלית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי (1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com
	מודד	יאיר גרינוולד	545	טכנולוגיות מיפוי-נרי גיאת	רמת גן	היצירה (2)	28	03-7527304	03-7520299	

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

(2) כתובת: ת.ד. 10369 רמת גן.



## 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
שמושי תעסוקה/תיירות	א. תיירות: שימושים תיירותיים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות). ב. משרדים למקצועות החופשיים במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי, יועץ חינוכי, ריפוי בעיסוק וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך פעילות המגורים בשכונה ובישוב בכלל.

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

הוספת שימושי תעסוקה (משרדים ותיירות) באזורים מגורים א' ו-1 לפי תכנית קצ/מק/2/12485 ובמגורים א' בתכנית קצ/מק/3/12485 ברובע 10 קצרין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שימושים למשרדים או מלונאות במגרשים המיועדים למגורים א' ו-1 בהיקף של עד 25% מזכויות הבנייה הקיימות.
- מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		221.611		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	
			סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		218	+218
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		9,225	+9,225
מגורים (יחיד)	יחיד	371		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	36,900	27,675	-9,225

הערות: 2 יח"א לכל יח"ד (במסגרת הזכויות המותרות).  
 מהווה 25% מסך זכויות מאושרות במגורים א ו א-1.  
 מגורים א, א-1, א-2 ו א-3 (ללא שינוי)  
 מגורים א, א-1  
 יזם המגרש יכול לנצל את כל אחוזי הבניה למגורים בלבד.

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
12.23	27,100	דרך מאושרת
13.76	30,500	דרך משולבת
1.57	3,480	חנייה פרטית למגורים
10.55	23,382	מגורים א
8.85	19,618	מגורים א-1
29.65	65,700	מגורים א-2
10.74	23,800	מגורים א-3
4.43	9,820	שביל הולכי רגל
8.22	18,211	שצ"פ
100	221,611	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
<b>ייעוד</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>אחוזים מחושב</b>
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	221,613.8	100
סה"כ	221,613.8	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים א-1: מיועד למגורים צמודי קרקע חד משפחתיים וחניה. בשטחים אלה תותר בניית מחסן וכן יותרו שימושים למשרדי בעלי מקצוע חופשיים או שמושי תיירות (יח"א). שטח השימושים הנוספים הנ"ל לא יעלה על 25% משטח המותר לבניה (עיקרי ושרות) תותר עד 2 יח"א לכל מגרש עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>מגורים א-2: מיועד להקמת מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע ולחניה. בשטחים אלו תותר בניית מחסן.</p> <p>מגורים א-3: מיועד להקמת מבני מגורים דו-משפחתיים טוריים צמודי קרקע.</p> <p>מגורים א: מיועד להקמת מבני מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע ולחניה וכן יותרו שימושים למשרדי בעלי מקצוע חופשיים או שימוש תיירותי (יח"א). שטח השימושים הנוספים הנ"ל לא יעלה על 25% משטח המותר לבניה (עיקרי ושרות). תותר עד 2 יח"א לכל מגרש עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות ולא יותר מ-3 מבנים במגרש.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. בניית יח"א או המשרד לבעל מקצוע חופשי תהא על חשבון זכויות בניה המאושרות למגורים.</p> <p>2. שטח המשרד/יח"א לא יעבור על 25% מזכויות הבניה המאושרות.</p> <p>3. תותר כניסות נפרדות או מדרגות חיצוניות לשימושים הנוספים מכח תכנית זו.</p> <p>4. לא ינתן רשיון עסק לשימוש תיירותי או משרדי במידה ולא מתקיים שמוש לצרכי מגורים.</p>
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>במידה והבקשה היא לאכסון תיירותי, מהנדס הועדה רשאי לדרוש חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p>
ג	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>א. ככלל, פעילות עסקית/תיירותית זו תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. כל פעילות עסקית/תיירותית תותנה באשור משרד הגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. איכות האויר-</p> <p>ככל שפעילות עסקית/תיירותית זו חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ד. רעש-</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45</p> <p>בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ה. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>ו. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	עמידה בתנאים אלה.
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ניתן יהא למקס שמושים לבעלי מקצועות חופשיים, צימר וכד' בתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות העסק לא יעלה על 25% משטח מותר לבניה.</p> <p>תנאי להיתר בניה כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח המציגה את מימוש כל הזכויות במגרש. התכנית תראה את כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחנייות, התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>לאחר הקמת 120 יח' אירוח לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאתר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות, תקני חניה ופתרונות תחבורה וההשפעות על אופי השכונה. נספח זה יוכן ע"י המועצה, באישור הוועדה המקומית (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהא על פי תקן החניה או על פי קרן חניה שיוקם בשטח ש- 4 בתכנית ג/12485.</p>
ז	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>כל השילוט לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. במבנה בו נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט התואם את הסביבה מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 60 X 40 ס"מ.</p>
ח	<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>כל תעסוקה מסוג זה בתחום המגורים תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3	1	2	8.5	(3) 86	(2)	290	20		30	240	(1) 420	1	מגורים א' 1 - יעוד מבוטל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	3	3	3	1	2	8.5	134	(5)	500	40		60	400	(4) 540	1	מגורים א' 2 - יעוד מבוטל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
3	3	3	3		2	8.5	69	(8) 40	(7) 520			110	410	(6) 1000	1	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	(9)	(10)	(9) 82	(9)	(9)			(9)	(9)	(9)	1	מגורים א' 3 - יעוד מבוטל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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. תכנית זו אינה משנה זכויות מוקנות קודמות ואינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות קודמות.
2. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ זכויות מותרות.
3. קווי בנין למחסנים יהיו 0 (צידי ואחורי) ובתנאי שניקוזם יהא לכוון המגרש המבקש, גודל מחסן עד 6 מ"ר שיכלל בחישוב התכנית.
4. קווי בנין לחניה יהיה 0 בתנאי שהניקוז יהא לכוון המגרש המבקש.
5. מגרש 106 יהיה לפי תכנית מאושרת ג/20531.
6. עבור יעוד מגורים א ומגורים א 1, ניתן להמיר עד 25% משטחי הבניה לטובת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או ליח"א כפי שמפורט בסעיף 4.1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מגרשים מס' 101-186 בתכנית ג/12485 מאושרת.
- (2) בהתאם לתכנית מאושרת, 205 מ"ר + 15 מ"ר לחניה.

(3) 1 יח"ד למגרש+2 יח"יא למגרש.

(4) מגרשים מסי 300-234 בתכנית ג/12485 מאושרת.

(5) בהתאם לתכנית מאושרת, 290 מ"ר + 15 מ"ר לחניה.

(6) מגרשים 501-523 לפי תכנית קצ/מק/12485/3 המאושרת.

(7) יחידת מגורים ראשית בשטח 320 מ"ר ושתי יחידות מגורים קטנות בשטח 45 מ"ר כל אחת = סה"כ 410 מ"ר שטח עיקרי.

(8) בהתאם לתכנית מאושרת קצ/מק/12485/3.

(9) בהתאם לתכנית ג/12485 המאושרת.

(10) בהתאם לתכנית קצ/מק/12485/2 המאושרת.

## 6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. לבקשה להיתר שכולל שימוש משרדי / תיירותי יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים סמוכים, סוג הפעילות המתקיימת בהם, פרוט השימושים בבתים הגובלים.</p> <p>לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.</p> <p>ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.</p> <p>ד. לפי שקול דעת הוועדה המקומית, לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד יועץ תחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד התיירות בנושא יח"א.</p> <p>ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים במגרש (מגורים).</p> <p>ו. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>בדיקת תשתיות:</p> <p>1. בטרם ינתן היתר לשימוש או להסבה של מבנה המיועד לפעילות עסקית/תיירותית תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.</p> <p>2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בשכונה אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המועצה בדבר התשתיות.</p>
6.3	עיצוב אדריכלי
	<p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדרים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.</p> <p>ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים.</p>
6.4	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהא על פי תקן החניה או על פי קרן חניה שיוקם בשטח ש- 4 בתכנית ג/12485.</p>
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>



6.5	<b>חשמל</b>
	<p>חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.6	<b>פסולת בניין</b>
	<p>היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי</p>

<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון.
<b>6.7</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	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.
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.9</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.
<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
	1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת. החיבור לרשת יהיה בתאום תאגיד המים והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.11</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>						
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>71</td> <td>לי"ר</td> <td>לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	71	לי"ר	לי"ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
71	לי"ר	לי"ר					
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
ועדה מקומית	ועדה מקומית	חתימה:	
<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
ועדה מקומית לתכנון ובניה- קצרין 500024005	ועדה מקומית	חתימה:	
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
רמ"י	בבעלות מדינה	חתימה:	
<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
רשות מקרקעי ישראל-מחוז צפון 512000000	עורך ראשי	חתימה:	
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
איתי זהבי	עורך ראשי	חתימה:	
<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
זהבי איתי אדריכלים בע"מ 514311927	עורך ראשי	חתימה:	