

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0307355

מק/קצ/134/30/מגרש 79 רובע אפק

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קצרין
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית קצרין  
 אישור תכנית מס' 220-0307355  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 04/16 ביום 31/8/16  
 ד"ר אריאל  
 מנהל תכנון ומרחב  
 מנהל תכנון ומרחב  
 קצרין

הודעה על אישור תוכנית מס' 220-0307355  
 פורסמה בעיתון ליל 27.8 ביום 25/8/16  
 ובעיתון ליל 27.9 ביום 25/8/16  
 ובעיתון מקומי e-12 ביום 2.9.16

הודעה על.....ליל 27.8  
 תוכנית מס' 220-0307355  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 735  
 מיום.....ליל 27.9

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה קווי בניין והוראות בינוי ועצוב, לצורך התאמה למצב הקיים בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מק/קצ/134/30/מגרש 79 רובע אפק
		מספר התכנית	220-0307355
1.2	שטח התכנית		0.466 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 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7
		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

264275 קואורדינאטה X

766725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קצרין - רובע אפק - רחוב רימון 24

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	רימון	קצרין

שכונה רובע אפק

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
79	1/74/3
79	ג/במ/134

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
17/12/1992	642	4066	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ל/ ב/ 120.	כפיפות	ל/ ב/ 120 ✓
04/02/2001		4957	שינוי גודל מחסן ושינוי בינוי לחניה.	שינוי	קצ/ מק/ 120 / 1 ✓
25/02/2001		4965	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצ/מק/ 1/134.	כפיפות	קצ/ מק/ 134 / 1 ✓
05/09/1992	277	4053	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 134 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 134

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ספדי דיאא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ספדי דיאא		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		20/07/2016	ספדי דיאא	26/08/2015	1	1:100	מנחה	אדריכלות
לא		03/07/2016	ספדי דיאא	12/08/2015	1	1:1250	רקע	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
	פרטי	אילן מדני			קצרין	רימון (1)	24	077-4962556	04-6897204	
	פרטי	גלית מדני			קצרין	רימון (2)	24	04-6962550	04-6897204	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קצרין רובע אפק רחוב רימון 24, רובע אפק..

(2) כתובת: קצרין -מיקוד 12900 רימון 24, רובע אפק..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן מדני			קצרין	רימון (1)	24	077-4962556	04-6897204	

(1) כתובת: קצרין רובע אפק רחוב רימון 24.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	לודמילה גוחמן			קציר	(1)	24	077-4962556	04-6897204	
חוכר	אילן מידני			קצרין	(2)	24	077-4962556		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל בעל ענין בקרקע.

(1) כתובת: קצרין רימון 24..

(2) כתובת: קצרין רמיון 24.

**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 התעשייה	16	04-6870967		diaahmze@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 ובניה 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 בקווי בניין, בהתאם למצב קיים בשטח, מתן האפשרות לבנית ממ"ד, שינוי גודל מגרש מינימלי, העברת שטחי בניה מעיקרי לשרות ושינוי בהוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות קווי בניין הקבוע בתוכנית מאושרת.

- 1- שינוי בקו בניין קדמי לפי תשריט.
- 2- שינוי בקו בניין אחורי לפי תשריט.
- 3- שינוי בקו בניין צדדי לפי תשריט.
- 4 -:- הגדלת שטח מחסן ל-10 מ"ר.
- 5- שינוי גודל מגרש מינימלי בהתאמה לקיים.
- 6- שינוי בינוי, תותר בנית חניה סגורה ומקורה בגבול מגרש קדמי וצדדי 0.
- 7 -:- השינוי בקו בניין הוא עבור מבנים קיימים, ובנית ממ"ד עתידי בלבד.
- 8 -:- העברת שטחי בניה מעיקרי לשרות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.466
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	440	440		

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
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	466	100
סה"כ	466	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	465.64	100
סה"כ	465.64	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד, תותר בניית בתי מגורים דו משפחתיים ע"פ ג/במ/134.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר הקמת מבנה עזר בתחום המגרש למעט מקום לחניה מקורה ומחסן.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
					עיקרי					שרות	גודל מגרש כללי			
(3) 3	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	2	(1)	10	440	450	1	מגורים א'	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:**

- \* קווי בניין לפי תשריט.
- \* תותר בנית חניה מקורה וסגורה, בקו בניין 0-ניקוז הגגות יהיה לכוון פנים המגרש.
- \* פינה דרום מזרחית קווי בניין 0 עבור מחסנים בלבד, מבנה עיקרי יעמוד בקו 3 מ' בחזית מזרחית ולפי תשריט בחזית דרומית.
- \* במידה והגדלת הבית תחייב חניה נוספת, יש להתאים בינוי.
- \* הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה משטח עיקרי לשטח שירות.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטח התכסית יהיה 360 מ"ר.
- (2) לפי תשריט.
- (3) מבנה מגורים דו משפחתי ושני מחסנים, יישני מחסנים קיימים במגרש 79/1.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>
	הוראות על פי תכנית ג/במ/134 בתוקף
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקני מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, כאשר החניה תהיה בקו אפס ניקוז הגג לכיוון פנים המגרש .</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה 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' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p>

6.3	<b>חשמל</b>
	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)
6.4	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	1- ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להוראות הוועדה המקומית. 2- מים וביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב והמים של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב ומים מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.
6.5	<b>פסולת בניין</b>
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות 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 חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
6.6	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.7	<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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.8	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התכנית**

למימוש מידי, תוגש בקשה להיתר בניה למצב קיים (לגליזציה).

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אילן מדני שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 16.8.16 חתימה: איציק זילן
מגיש התכנית	שם: גלית מדני שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 16.8.16 חתימה: אסתר איציק
יזם	שם: אילן מדני שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 16.8.16 חתימה: איציק זילן
בעל עניין בקרקע	שם: לודמילה גוחמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 16.8.16 חתימה: Joy
בעל עניין בקרקע	שם: אילן מדני שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 16.8.16 חתימה: איציק זילן
עורך התכנית	שם: ספדי דיאא שם ומספר תאגיד: ספדי תכנון ובניה	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16.8.16 חתימה:

ספדי דיאא  
אשריכל  
מ.ר. 00118925