

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0341156

מק/קצ/8/12178, קצרין-מגרש 184 רובע נווה

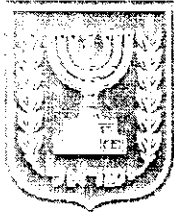


מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי קצרין

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית קצרין
 אישור תכנית מס
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 6116 ביום 26/1/16
 מחנדס הועדה יו"ר הועדה

דימי אפרצב
אש המועצה המקומית קצרין

אינג' מנחם אריה
מחנדס מועצה מקומית קצרין

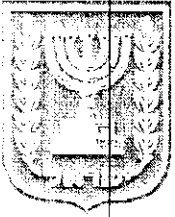
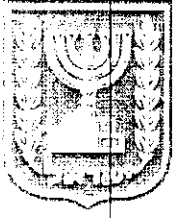
הודעה על אישור תוכנית מס' _____
 פורסמה בעיתון גלילי ביום 5.1.17
 ובעיתון גלילי/גליל ביום 5.1.17
 ובייתון מקומי ע"פ 21/1 ביום 6.1.17



הודעה על
 תוכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7416
 יום 11/11/17 בעמ' 1420

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית להקטין קו בנין צידי ימיני.
כמו כן, התוכנית מגדילה התכסית בהתאם לקיים בפועל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מק/קצ/8/12178, קצרין-מגרש 184 רובע נווה

220-0341156

מספר התכנית

0.442 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

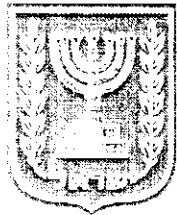
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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



ת.כ.
מ.ק.צ.

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קצרין

265039 קואורדינאטה X

766170 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רובע נווה, רחוב ינשוף מס' 5 ורחוב יונה מס' 4

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	משעול יונה	4	
קצרין	משעול ינשוף	5	

שכונה רובע נווה, רחוב ינשוף



ת.כ.
מ.ק.צ.

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
12178/ג	184



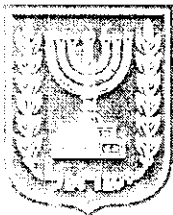
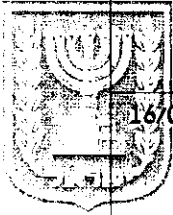
ת.כ.
מ.ק.צ.

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/ 12178	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12178 ממשיכות לחול.	5147	1157	16701/2003



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				זאב פינקלשטיין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זאב פינקלשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	14/01/2016	זאב פינקלשטיין	27/03/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/07/2015	זאב פינקלשטיין	18/02/2016		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	יפה ויוסף דרעי			קצרין	משעול יונה	4	04-6761015		yafosh@gmail.com
	פרטי	משה ודלילה קדוש			קצרין	משעול ינשוף	5	052-5503707		luria1129@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יפה ויוסף דרעי			קצרין	משעול יונה	4	04-6761015		yafosh@gmail.com
פרטי	משה ודלילה קדוש			קצרין	משעול ינשוף	5	052-5503707		luria1129@walla.co.il



1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558273	02-5456136	tzafon@land.gov.il
חוכר	יפה ויוסף דרעי			קצרין	משעול יונה	4	04-6761015		yafosh@gmail.com
חוכר	משה ודלילה קדוש			קצרין	משעול ינשוף	5	052-5503707		luria1129@walla.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זאב פינקלשטיין			צפת	(1)		04-6974008		office@shira- e.com
	מודד	מוחמד פרחת	835		בוקעאתה	(2)				Mhndfrhat@ yahoo.com

(1) כתובת: ל' 30.

(2) כתובת: בוקעאתה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

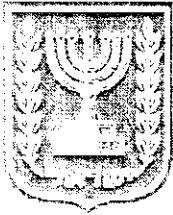
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בנין ותכסית בהתאם למצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

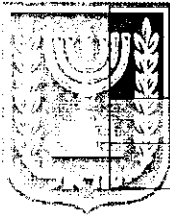
שינוי קו בנין צידי ימני מ-3 מ' ל-0.
הגדלת תכסית מ-250 מ"ר ל-280 מ"ר.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.442

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	420			420	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 א'	442	100
סה"כ	442	100

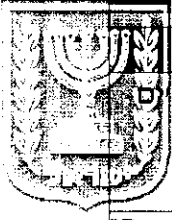
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	442.2	100
סה"כ	442.2	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ תוכנית מאושרת ג/12178: אזור מגורים א': "כולל בתים טוריים אשטרום בית גדל, קוטג'ים אשטרום, דו-משפחתיים בלייכר. אזור זה נועד לבתים טוריים ובודדים בני קומה אחת או שתיים".</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>ע"פ תשריט מצב מוצע תכסית-280 מ"ר כולל גגונים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קד"מ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
0	0	4	0 (4)	2	9	2 (3)	76 (2)	230 (1)			20 (1)	210 (1)	370	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:

זכויות והוראות בניה ע"פ ג/12178 למעט קווי בנין ותכסית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליחיד.

(2) בית א'-137.08מ"ר

בית ב'-142.54מ"ר

סה"כ-280 מ"ר.

(3) למגרש.

(4) קו בנין 0 לקומת קרקע (לגליזציה לבניה קיימת)

קו בנין 3 מ' לקומה א' למעט חדר מדרגות סגור ביחיד צפונית הפונה לרחוב הינשוף.



6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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 למתקנים 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:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

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

ארוך רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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.

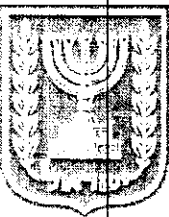
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות 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.

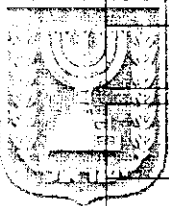

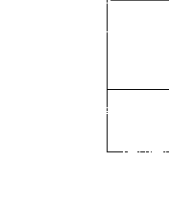


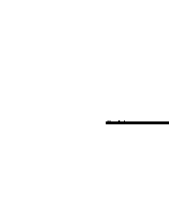


6.1	חשמל
<p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם "תאגיד המים" ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז המגרש באישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
6.3	פסולת בניין
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.4	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.5	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.6	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.7	הנחיות מיוחדות
<p>כל הוראות תוכנית ג/12178 שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול על תוכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית							
7.1 שלבי ביצוע							
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="619 1741 715 1773">התנייה</th> <th data-bbox="1129 1741 1248 1773">מספר שלב</th> <th data-bbox="1129 1773 1248 1805">תאור שלב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>לייר</td> </tr> </tbody> </table>	התנייה	מספר שלב	תאור שלב		1	לייר	
התנייה	מספר שלב	תאור שלב					
	1	לייר					
7.2 מימוש התכנית							
מיידי							

8. חתימות

	שם: יפה ויוסף דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	שם: משה ודלילה קדוש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 9. 11. 2016	מגיש התכנית
	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	שם: יפה ויוסף דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	שם: משה ודלילה קדוש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 9. 11. 2016	יזם
	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	שם: יפה ויוסף דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	שם: משה ודלילה קדוש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 9. 11. 2016	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	שם: זאב פינקלשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה: