

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0444356

מק/קצ/7/12485-מגרש 425-רובע 10

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי קצרין
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית קצרין
 אישור תכנית מס
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 111/15 ביום 29/6/17
 ד"ר אפרצב
 מנהל ההנדסה

הודעה על אישור תוכנית מס'
 פורסמה בעיתון יפ"ן ביום 29/6/17
 ובעיתון יפ"ן ביום 29/6/17
 ובעיתון מקומי א.ע.י ביום 29/6/17

הודעה על
 תוכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7524
 מיום 29/6/17 בעמ' 6638

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה גדילת זכויות בנייה, שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית והוספת שטחי בנייה, התכנית מאפשרת בניה של מבנה מגורים אחידים לכל מתחם המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מק/קצ/7/12485-מגרש-425 רובע 10
		מספר התכנית	220-0444356
1.2	שטח התכנית		0.394 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) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9
	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

263725 קואורדינאטה X

766425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קצרין רובע 10 מגרש 425, רחוב בהט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות:

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רובע 10

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201007	מוסדר	חלק	101	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

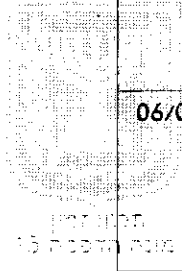
לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
12485 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12485 ממשיכות לחול.	5311	3323	06/07/2004
קצ/ מק/ 12485 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 12485 / 2 ממשיכות לחול.	5649	2281	15/04/2007



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	תשריט מצב מוצע
לא		20/04/2017	ספדי דיאא	29/06/2016		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			דקל א.ח.ר.	ראש פינה (1)		605	04-6802101	04-6949708	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראש פינה-אזור תעשייה -ת.ד 605 ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דקל א.ח.ר.	ראש פינה (1)		605	04-6802101	04-6949708	

(1) כתובת: ראש פינה-אזור תעשייה -ת.ד 605 ..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מנהל מקרקעי ישראל רשות מנהל מקרקעי ישראל		רשות מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית		580	03-9533333		

(1) כתובת: נצרת עלית -בית מלון פלאזה רחוב חרמון 2..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי		00118925	ספדי תכנון ובניה	קצרין	זויתן	22	04-6870967	04-6897204	diaahmze@g mail.com
	מודד	באסל אבו שקרה	947		מג'אר	מגאר			04-6784539	

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
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

התכנית משנה זכויות בניה :
קו בנין קדמי, אחורי וצידי, מגדילה את תכסית הקרקע, מוסיפה שטח שירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין קדמי אחורי וצדדי.
- א. שינוי חלק מקו בניין אחורי לפי תשריט, עבור חלונות ממ"ד.
- ב. שינוי קו בנין קדמי לפי תשריט עבור בליטות דקורטיביות.
- ג. שינוי קווי בניין צידי מ-3 מ' ל 2.1 מ' לפי תשריט, לאורך 6.5 מ' בחלק האחורי של המגרש.
2. הגדלת כיסוי הקרקע ב 15 מטר מ 165 מטר ל 180 מטר.
3. הוספת 10 מ"ר שטח שירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.394
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	290			290	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 אי 3 - יעוד מבוטל	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים אי 3 - יעוד מבוטל	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים אי 3	394.16	100
סה"כ	394.16	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים אי 3 - יעוד מבוטל	394.16	100
סה"כ	394.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' 3 - יעוד מבוטל
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית ג/12485 אזור מגורים א'-3: מיועד להקמת מבני מגורים דו משפחתיים טוריים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות בניה ועיצוב ארכיטקטוני</p> <p>א. קווי בניין למחסנים .</p> <p>תותר בנית מחסן בחזית האחורית של המבנה בחצר הפרטית, בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר ליחיד בקו בניין צידי ואחורי 0, בתנאי ניקוז המרזבים לתוך תחום במגרש. שטחו של המחסן ייכלל בחישוב שטח התכסית.</p> <p>ב. תנייה</p> <p>בחישוב שטח התכסית ייכלל שטחה של חנייה מקורה אחת: 15 מ"ר (שטח חנייה אחת בתחומי המגרש) ייכללו בחישוב התכסית ו-15 מ"ר (שטח החנייה הנוספת) לא ייכללו בחישוב התכסית. בחנייה בו בניין 0 יובטח ניקוז הפונה אל המגרש עצמו או לכוון הרחוב, אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל.</p> <p>ג. חומרי גמר</p> <p>שטח החזית הקדמית יחופה עד 20% בציפוי אבן, או חומר אחר שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית, רשאי המבקש לחפות ביתו באבן.</p> <p>ד. גגות הבניינים</p> <p>גגות הבניינים יהיו שטוחים, מקורים ברעפים ו/או משולבים.</p> <p>ה. גובה המבנה</p> <p>גובה המקסימלי של המבנה, לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס רצפת הכניסה .</p> <p>ו. קירות פיתוח היקפי בגבולות מגרש .</p> <p>גבולות מגרש הפונים לרחוב , יבנה קיר מאבן מקומית, כמו כן, יבנה קיר אבן בין מגרשים במידה ויחיה הפרש גובה מעל 60 ס"מ.</p> <p>הוראות נוספות למגרשי מגורים</p> <p>גובה בניינים ומס" קומות</p> <p>א. גובה הבניינים יימדד ממפלס הדרך הסמוכה עד גובה מעקה גג או רכס גג הרעפים הגבוה מבניהם .</p> <p>ב. גובה רצפת קומת המגורים הראשונה לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הדרך הסמוכה.</p> <p>מגורים א-3</p> <p>א. במגרשים הגובלים בשצ"פ : 440-420 קו הבניין הקדמי יהיה אל הדרך המשולבת.</p> <p>ב. במגרשים בהם מותרת בנית 4 יח"ד ומעלה, המרווח המינימלי הצדדי בין הבניינים יהיה 3 מ'.</p> <p>חזות המבנים</p>

מגורים א' 3 - יעוד מבוטל

במגרשי מגורים א-3 המיועדים לשתי יחיד יבנה בניין אחד.
במגרשי מגורים א-3 המיועדים ל-4 יחידות דיור ומעלה, תותר בניית מבנים
כך שכל שתי יחיד יהוו בנין אחד.

- א. כל מבנה המורכב משתי יחיד ומעלה יהיה בניין אחד יתוכנן בו זמנית ויתואם כך
שיראה כבנין אחיד בצורתו, חומרים וצבעים.
שטחי השרות כולל המחסנים יהוו חלק אינטגרלי מנפח הבניין ולא יבנו בנפרד
ממנו.
- ב. מסתורי כביסה
המסתור לא יבלוט מגוף הבנין ויסומן בתוכניות הבקשה להיתר כחלק אינטגרלי
של הבנין. המסתור יבנה מחומר קשיח. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים
לחזית הרחוב.
- ג. לא תותר הקמת קומות עמודים מפולשות. כל הבניה תהיה צמודת קרקע או מעל
קומת מרתף.
ד. קולטי שמש
קולטי השמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים לפחות בגובה
קצה הציוד. על הפתרון האדריכלי הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של
המבנים.

הוראות מיוחדות לחלקי בניין

- א. מזגנים
מיקום מזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבנייה ויותקנו לפי תכנית
שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה
וצנרת פנימית.
- ב. שילוט
1. בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהרשות
המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.
2. שילוט הרחובות יתבצע ע"י הקבלן כמקובל במועצה המקומית קצרין ועל פי
חוק השילוט.
- ג. צנרת
לא תותר צנרת כל שהיא חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ד. ארובות
1. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
2. מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי
מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
- ה. ניקוז גגות
אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים)
סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם
עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.

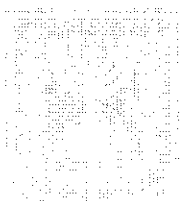
מחסנים

מחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבית הצמוד לו או בנפרד ממנו בשטח 8 מ"ר
ובקו בניין צידי ואחורי 1 מ' זאת בתנאי שהמרווח הצדדי המותר למבנה המגורים

4.1	מגורים א' 3 - יעוד מבוטל
בגבול זה של המגרש הוא 3 מי.	



קמ"מ
מונה תדפיס: 15



קמ"מ
מונה תדפיס: 15



קמ"מ
מונה תדפיס: 15

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	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת (2) 2	8.5	2	(1)	23	17	27	273	375	1	מגורים	מגורים א' 3 - יעוד מבוטל

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התכסית 180 מ"ר.

(2) תותר הקמת שתי קומות + מרתף.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
הוראות מתכנית ג/12485 ו קצ/מק/12485/2 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.	
6.2	חניה
חניה ליחידות הדיור שבמגרשים 407-441 תהיה בתחום האזור המוגדר כחניה פרטית לאזור מגורים א-3. לכל מגרש מגורים יוצמד מגרש חניה שמספרו הוא בן 4 ספרות ששלוש ספרותיו הראשונות זהות למספר המגרש	
6.3	חשמל
<p>א. 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:</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 בנייה 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 עבודות 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>	

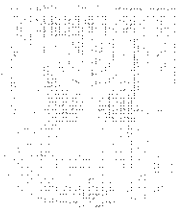
6.3	חשמל
	על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1- ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית. 2- מים וביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב והמים של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים והביוב המקומי.
6.5	סטיה ניכרת
	כל הקלה מהוראות התכנית תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית
6.6	פסולת בניין
	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 בניה ועודפי 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.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש.
6.8	קולטי שמש על הגג
	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 הועדה.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
	מספר שלב תאור שלב
1	לא רלוונטי
	התנייה

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון דמו
מונה תדפיס



תכנון דמו
מונה תדפיס



תכנון דמו
מונה תדפיס