

15.03.2000

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
 אישור תכנית מס' 11339/א  
 הוצעה והתקיימה כמצוין לעיל. דמי  
 מיום 31.1.00  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המקומית

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי קצרין  
 תכנית מפורטת מס' 11339/א  
 שינוי לתכנית 5089/א (בתוקף)  
רובע גמלא (רחובות האלה ואלונים)

הוצעה על אישור תכנית מס' 11339/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4885  
 מיום 30.5.00

1. מקום התכנית:

מחוז : צפון.

2. בעל הקרקע:

מקום : קצרין.

3. יזם ומגיש התכנית:

גוש 201000 חלק מחלקה 3.

4. המתכנן:

מוהל מקרקעי ישראל.

המועצה המקומית קצרין.

מיכאלה איתן אדריכלית  
 רח' שנקין 26, גבעתיים

טל: 03-7320320 פקס: 03-5731605

5. מקום התכנית:

רובע גמלא בין רח' אלונים ורח' האלה.

6. שטח התכנית:

5.40 דונם.

7. גבולות התכנית:

מסומנים בתשריט בקו כחול.

8. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

א. 5 דפי הודאות בכתב, להלן: התקנון.

ב. תשריט בקני"מ 1000 : 1 להלן: תשריט.

ג. נספח מס' 1 - תכנית עקרונית מחייבת לתוספת בניה.

ד. התשריט, התקנון ונספח 1 הינם מסמכים מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

9. מטרת התכנית:

א. מתן אפשרות תוספת בניה לקומגיים שבין רח' אלונים ורח' האלה.

ב. קביעת הודאות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

ג. התאמה למצב קיים בשטח.

10. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי מקומי לתכנית 5089/א. על שטח תכנית זו יחולו כל הודאות תכנית המתאר ל/ב/120 משנת 1983 בתוקף ותכנית 5089/א בתוקף במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר, יקבע האמור בתכנית זו.

**11. סימונים בתשריט:**

- גבול שמח התכנית: קו כחול.
- אזור מגורים א': צבע כתום.
- אזור מגורים ב': צבע תכלת.
- שמח ציבורי פתוח: צבע ירוק.
- שמח למבנים ציבוריים: צבע חום מותחם חום כהה.
- דרך קיימת: צבע חום.
- דרך חדשה: צבע אדום.
- חניה: קוים אלכסונים שתי וערב על רקע האזור.
- מספר הדרך: המספר הרשום ברבע העליון של הרוזטה על הדרך.
- קו בנין: המספרים הרשומים בצידי הרוזטה על הדרך.
- רוחב הדרך: המספר הרשום ברבע התחתון של הרוזטה.
- שמח פרטי פתוח: צבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה.
- מקלמ: קוים שחורים אלכסוניים על רקע האזור.
- מספר בנין: המספר המופיע בתוך קונטור הבנין.
- תוספת בניה: נקודות שחורות על רקע האזור

**12. שימוש בקרקע:**

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו בדשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**13. תכליות מותרות:**

- א. אזור מגורים א': - מגורים בלבד - בתים טוריים 2 קומות (קומגיים).
- ב. שמח ציבורי פתוח: - גינון, שבילים ורחבות מרוצפים להליכה ושהייה.
- ג. שמח פרטי פתוח: - גינון, שמח מרוצף, מקלמים לפי סימון בתשריט.

**14. מבלת שמחים:**

יעוד השמח	שמח ד' קיים	%	שמח ד' מוצע	%
אזור מגורים א'	4.79	88.70	4.68	86.67
שמח פרטי פתוח	0.34	6.30	0.48	8.89
שמח ציבורי פתוח	0.27	5.00	0.24	4.44
סה"כ	5.40	100.00	5.40	100.00

**15. טבלת זכויות והגבלות בניה:**  
**לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שמחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.**

שם האזור שימוש עיקרי	קרי בנין (מ')	שטח בניה מקסימלי (מ"ר) ליחידה						צדדי	אחורי	קדמי	מס' קומות מקסימלי	גובה בניה מקסימלי
		שטח מגל כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	כסוי קרקע	סה"כ					
מגורים א	לפי חש"מ	175	-	155	20	82	175	4	3	2 +	עלית גג	9.80

מס' יח"ד : 29 יח"ד.  
 גובה בניה מקסימלי נמדד בין מפלס הכניסה הקובעת לבית ומפלס רכס הגג.

**16. תוספת בניה:**

- א. תוספות בניה יהיו בצורה ובמידות המסומנות בנספח 1.
- ב. השימוש בתוספת בניה יהיה למגורים בלבד (שטח עיקרי ושטח שרות).
- ג. השטחים המקורים בגגונים ללא סגירת קירות בכל הצדדים ושטחים בעלית גג שגובהם פחות מ- 2.50 מ', יחושבו כשטחי שרות.
- חלל בגובה פחות מ- 1.80 מ' לא יחושב כלל. כל יתר השטחים יחושבו כשטח עיקרי.
- והכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**17. עיצוב אדריכלי:**

- א. שיפוע הגג 80%.
- הבניינים יקודו בגגות מרעפי חרט אדומים.
- ב. קולמי שמש ישתלבו בשיפועי הגג.
- דודי שמש יהיו בחלל הגג.

**18. תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים וחשמל:**

- א. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:  
 הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
- ב. ניקוז:  
 הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של מותר קרקע עליו מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסכילת דרך. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ג. ביוב:  
 כל בנין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזי עפ"י תכנית האב בהתאם לסטנדרטים המקובלים של משרד הבריאות.  
 היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ד. אשפה:  
 בהתאם לתכנית סילוק פסוקת איזורית. סילוק אשפה יבוצע לפי הוראות המועצה המקומית לאתרים מאושרים בלבד.
- ה. מים:  
 אספקת המים למבנים ברובע 5 יסופקו עפ"י תכנית האב.  
 המים יועברו לכל מבנה בצינוורות בהתאם לסטנדרטים של משרד הבריאות ובאישור הועדה.

**19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:**

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משורר על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 "
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מ"י.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ"י מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

**20. מקלות:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א ו/או תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנות והנחיות של הג"א.

**21. חניה:**

א. החניה לאודר הכבישים כפי שמסומן בתשריט.

ב. מספר מקומות חניה יקבע עפ"י החוק. החניה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

**22. הפקעות ורישום לצרכי ציבור:**

"השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפק"ח סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם מועצה מקומית קצרי"ן".

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

**23. היטל השבחה:**

היטל השבחה יגבה כחוק.

**24. חלוקה ורישום:**

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו במלים.
2. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
3. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה המעוגנה אישור רשויות התכנון.
4. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה וכרשמה בלשכת רישם המקרקעין.

**25. שיטת המדידה:**

השיטה בתשריט מבוססת על תכנית מדידה אנליטית (רק על שטח התכנית).

FILE: C:3261:QTX

חתימות:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ובניה

**קצרין**

תכנית .....  
מס' 11339 / ע  
העברה לועדה המוזהבת לתכנון  
ובניה עם המלצה למתן - תוקף

מהנדס הועדה .....  
יו"ר הועדה .....

חתימת יוזם התכנית:



חתימת בעל הקרקע:

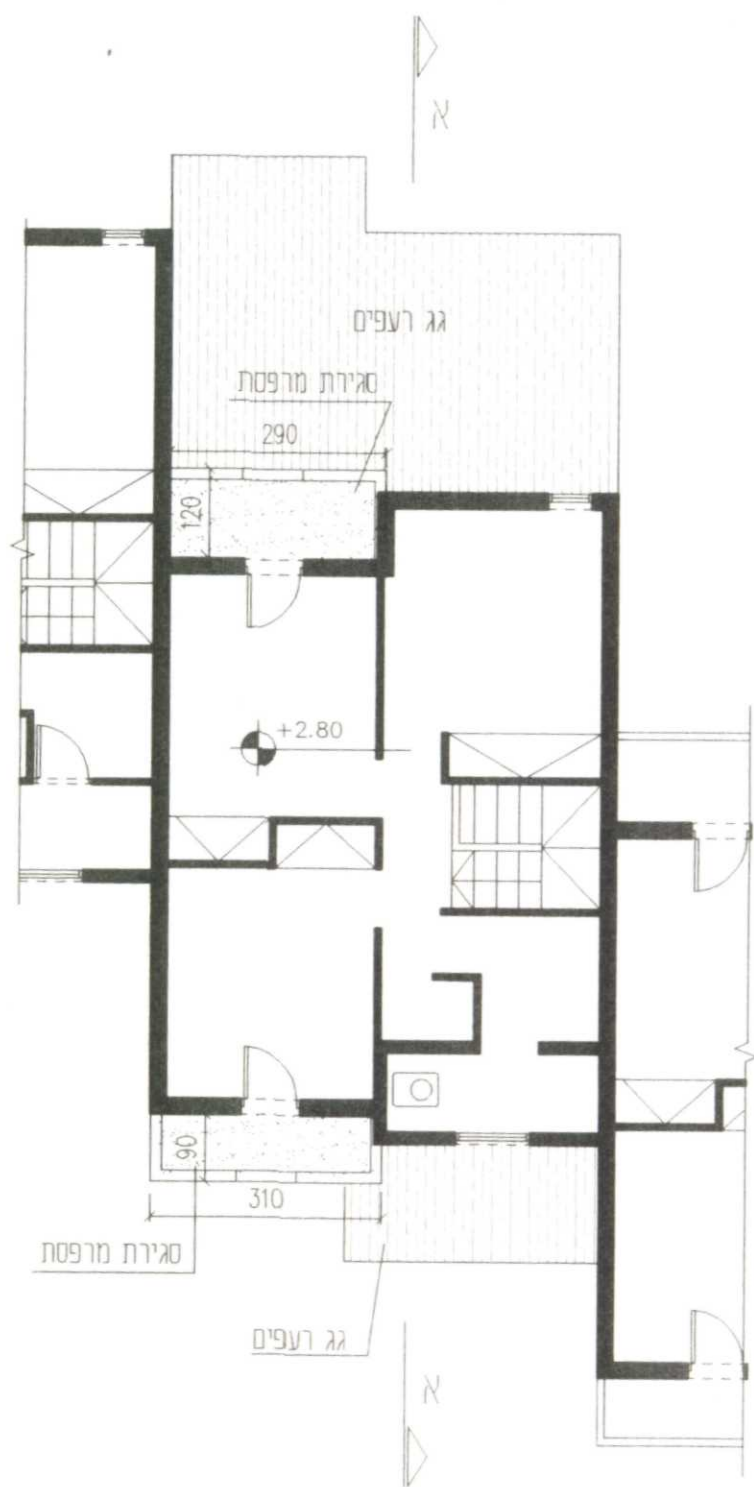
אין מנוע...  
לשירות התכנון והבניה...  
התכנית או לא...  
ונחתם...  
הסכמת...  
לשם...  
בקיט...  
מי שרשם...  
אין...  
ניתנת...  
מגיד... 34.00

מיונהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

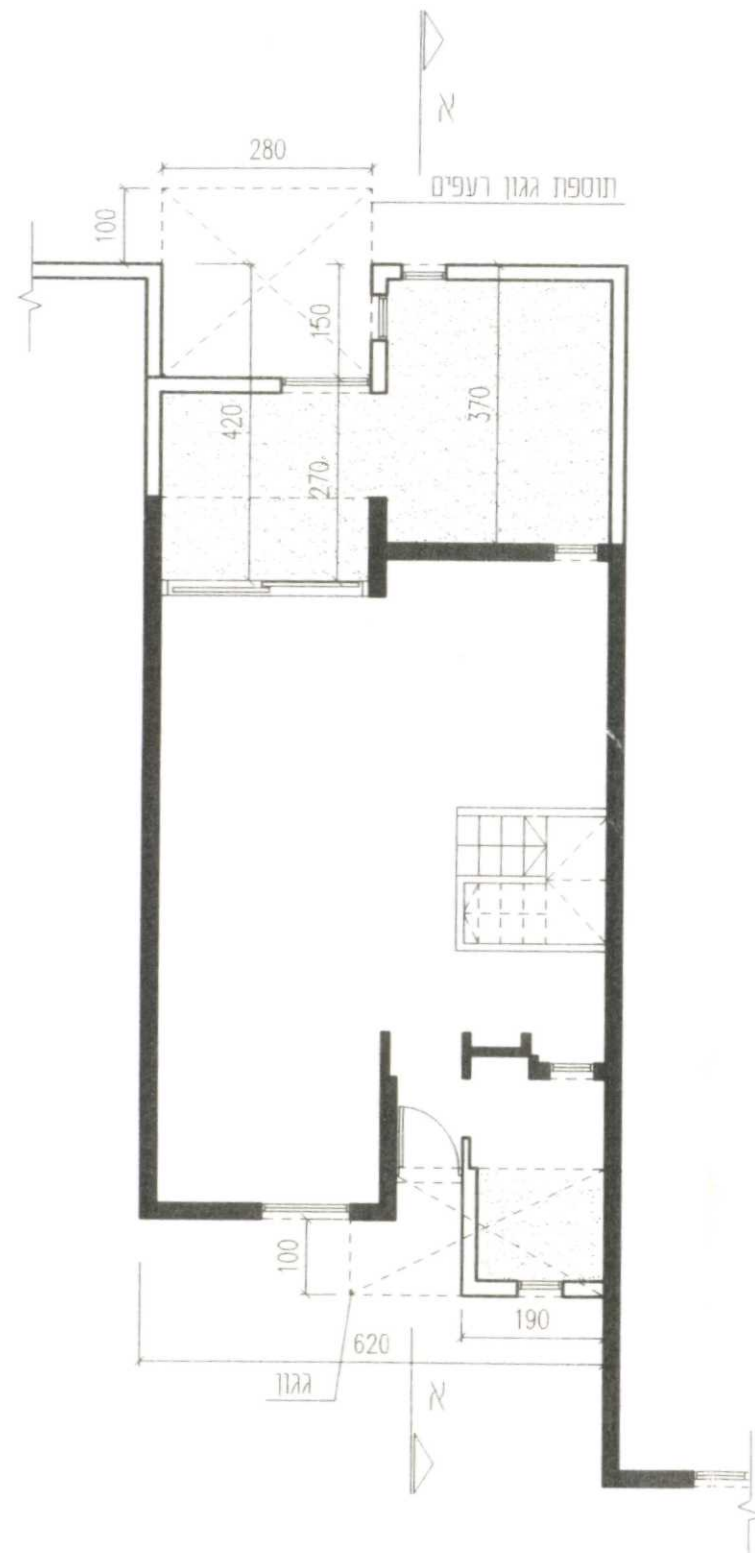
מילאיה איתן  
אנדובליח

חתימת עורך התכנית:

15.03.2000



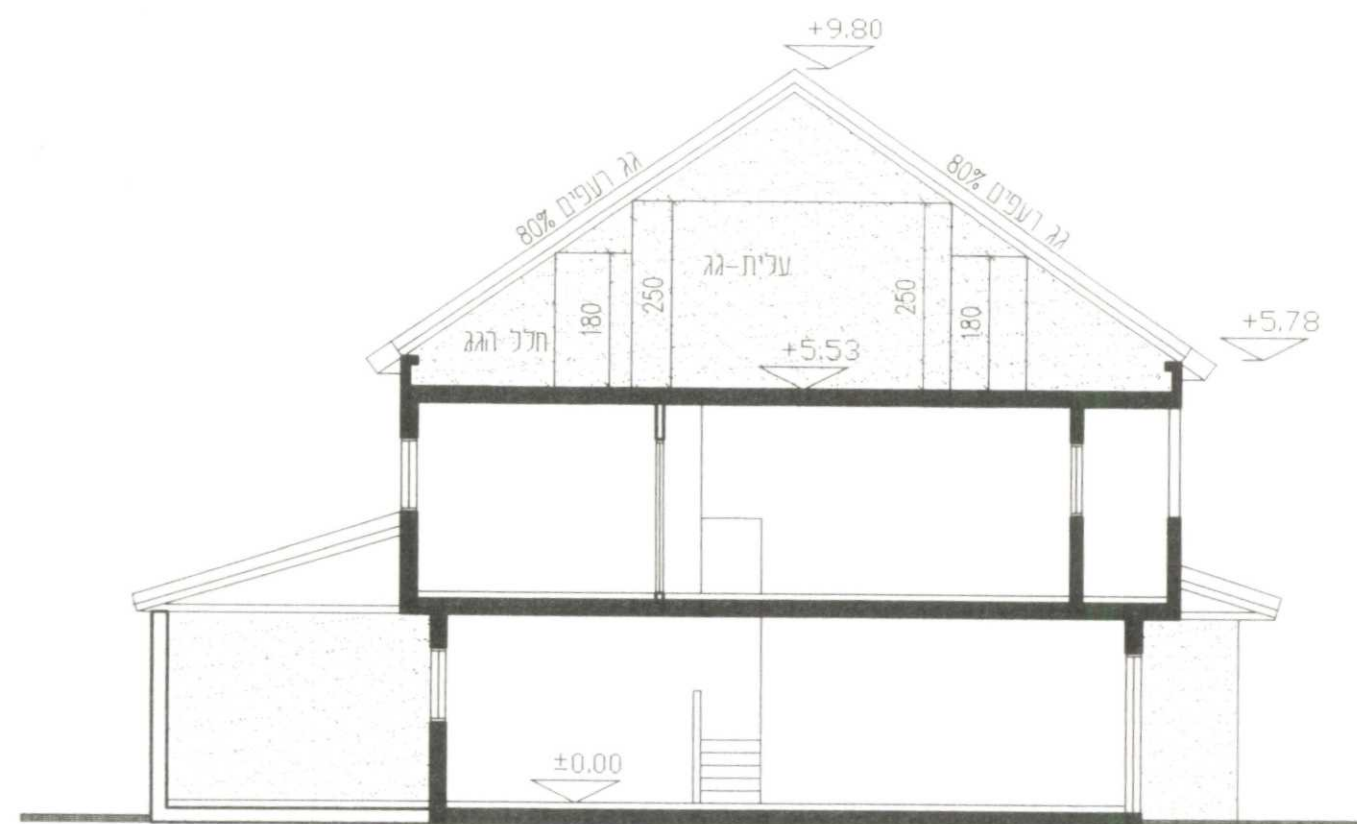
קומת א' ק.ג.מ. 1:100



קומת קרקע ק.ג.מ. 1:100

טבלת שטחים במ"ר

סה"כ תוספת	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח תוספת
35	10	25	ק"ק
7	-	7	ק"א
37	10	27	עלית גג
79	20	59	סה"כ



חתך א-א ק.ג.מ. 1:100