

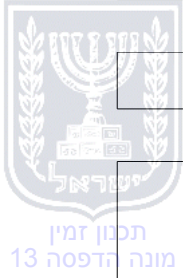
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 220-0400226

מגרש 23, רובע גמלא, רחוב הדודאים 7/1

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	קצרין
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לגיטימציה לבניה קיימת ברחוב הדודאים 7/1, רובע גמלא, קצרון: שינוי בקוי בניין אחורי מ-10 מטר ל-5 מטר, שינוי בקו בניין צידי (צד ימין) מ-3 מ' ל-לפי קונטור של הבניה הקיימת. הגדלת אחוזי בניה: הגדלת שטחים עיקריים: מ-100 מ"ר ל-168.15 מ"ר, הגדלת שטחי שרות: מ-10 מ"ר ל-13.65 מ"ר, וזאת באמצעות ניוד זכויות בסך 71.80 מ"ר מתא שטח 24 במתחם 1 עפ"י תכנית המתאר הכוללנית ג/19968. הגדלת תכסית: מ-110 מ"ר ל-182 מ"ר. הגדלת גודל מחסן מ-6 מ"ר ל-8 מ"ר צמוד לבית בחזית הצידי.. תוספות הבניה המבוקשות הם לצורך הסדרת בניה קיימת שאינה בהיתר ומוצעת בניה עתידית לצורך הסדרה זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
מספר התכנית

מספר התכנית

מספר התכנית 220-0400226

שטח התכנית 3.085 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (19), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (א) 62 א (9), 62 א (ג)

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
קואורדינאטה X	264621
קואורדינאטה Y	766754

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הדודאים 7/1, מגרש 23 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	רחבת הדודאים	7	

שכונה רובע גמלא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		103

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/12/2001	877	5042	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11777 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 11777
12/06/2019	11826	8288	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19968. הוראות תכנית ג/ 19968 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19968
04/02/2001		4957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/מק/ 1/120 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/ מק/ 120 / 1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נינה קפיטונוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נינה קפיטונוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תוכנית מצב מאושר	16: 59 20/11/2019	נינה קפיטונוב	05/05/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	אהרן בן סימון			קצרין	רחבת הדודאים	7	052-2664033		bnalaw@ou tlook.co.il
	פרטי	יהודית בן סימון			קצרין	רחבת הדודאים	7	052-2664033		bnalaw@ou tlook.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התוכנית מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת בניין	עורך ראשי	נינה קפיטונוב	00102774	משרד תכנון נינה קפיטונוב	קצרין	ציפורי	10	04-6961254	04-6850187	ninapitono v@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	גודת דאהר	838	ג.דאהר מדידות הנדסה ובניה בע"מ	ירכא	(1)		04-9966853	04-9996724	eng@g- deher.com

(1) כתובת: כפר ירכא ת.ד. 1124.

## 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
כול המונחים	משמעות המונחים יהיה כמשמעותם בחוק תכנון ובניה

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 בהוראות וזכויות בנייה על מנת לאפשר הסדרת בנייה קיימת ובניה עתידית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בנייה עיקריות והגדלת שטחי שרות באמצעות ניווד זכויות בין מתחמים בתכנית מתאר כוללנית ג/ 19968.

הגדלת תכסית

שינוי בקווי בניין אחורי וצידי ימני.

הוראות להריסת מבנה.

שינוי הוראות בניה בדבר מחסן.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

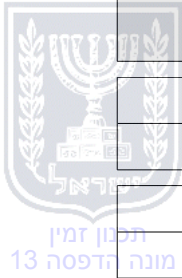
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,085.01	100
סה"כ	3,085.01	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,085.01	100
סה"כ	3,085.01	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> הוראות נוספות: אזור זה מיועד לבניין מגורים בני 3 קומות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> עיצוב אדריכלי: א. כל הגגונים יקורו ברעפי חרס אדומים. ב. במגורים א' הבניינים יקורו בקומה שניה בגגות מרעפי חרס אדומים. ג. קולטי שמש ישתלבו בשיפועי הגג. דודי שמש יהיו בחלל הגג.
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 2. היתרי בניה: יוצאו עפ"י הנחיות תכנית הבינוי שתאושר על ידי ועדה מקומית. 3. מחסנים: א. הסעיף מתייחס למחסן באזור מגורים ב' עבור מגרש 23, רחוב הדודאים 7/1: תותר בנית מבני עזר(מחסן), בצמוד למבני המגורים בתחום החצר הפנימית, בשטח שאינו עולה על 8 מ"ר ליחיד ובקו 0 למבנה. ליתר יחידות המגורים במגרש, ברחוב הדודאים בבניינים: 7, 3, 1, ו-5: מיקומו וצורתו של המחסן ללא שינוי מהוראות התוכנית מק/קצ/120/1. - שטחו של המחסן ייכלל בחישוב שטחי השירות ותכסית. - ניתן באישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה למקם מחסנים בקו 0. ב. אין לפתוח פתחים במבנה הממוקם בקו בניין 0 לכיוון מגרש השכן. ניקוז גג המבנה יופנה לעבר מגרש המבקש ולא למגרש השכן. 4. תוספות בניה יותאמו למבנה הקיים וישולב בעיצוב. 5. גדרות- יהיו לפי הנחיות מרחביות. 6. הנחיות בינוי ועיצוב לפי הנחיות מרחביות המאושרות במועד מתן ההיתר או לפי הנחיות תביע במידה ולא אושרה הנחיה רלוונטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	
														מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		עיקרי
4	5	4	3 (2)	1 (1)	3 (1)	10 (1)	1	182	191.8	10	0	13.65	168.15	1100	הדודאים דירה 1 בבניין 7	1	מגורים ב'
4	5	4	3 (4)	1 (3)	3 (3)	10 (3)	23	110	120	10	0	10	100	1100	הדודאים בניין 1,3,5,7	1	מגורים ב'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- א. שורה ראשונה בטבלת זכויות היא עבור הדודאים 7/1, שורה שניה-זכויות הבניה עבור בניינים 1,3,5,7 יהיו בהתאם לתב"ע המאושרת למגרש 23, בתוכנית ג/11777.
- ב. מוצע מחסן צמוד בית.
- ג. שטחי בניה הם לכול יח"ד אחת.
- ד. במידה ותאושר חלוקה, תותר בניה בקו בניין משותף (אפס).
- ה. גובהו המקסימלי של מבנה ימדם מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל הבניין.
- (2) או עפ"י תשריט.
- (3) לכל בניין.
- (4) או עפ"י תשריט.

**6. הוראות נוספות**

6.1	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה : תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך, במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לאתחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>מהתיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. מהמקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.00 מ'</p> <p>ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>* אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>* אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>* המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים</p>
6.2	תשתיות
	<p>מים-</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>ביוב-</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

<b>6.2</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>ניקוז-                  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.                  אשפה-                  סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.                  לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. העצים לשימור יטופלו במסגרת מתן היתר בניה, לפי מפרט טכני. ב. העצים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר בניה ורשיון מפקיד היערות לפי מפרט והעבודה תתבצע ע"י קבלן מומחה להעתקת עצים. ג. עצים לכריתה יכרתו לאחר קבלת היתר בניה ורשיון מפקיד היערות.</p>

<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>הוראות פיקוד העורף                  לא יוצא היתר בניה למבנה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.5</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>

<b>6.7</b>	<b>חניה</b>
	<p>פתרון החניה יהנו בתחום רחוב הדודאים.</p>

<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה</b>
	<p>א. מבנה/גג המסומן בסימון הריסה יהנו מבנה המיועד להריסה. המבנה/גג יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גג להריסה יהיה הריסת המבנה/גג. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה/גג המסומן בתשריט להריסה.</p>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

**7.2 מימוש התכנית**

מידע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13