

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0571067

מגרש 23, רח' תדהר 8 - רובע קדמה

צפון

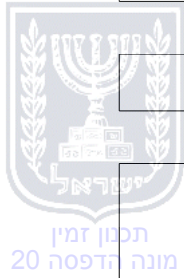
מחוז

מרחב תכנון מקומי קצרין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לגליזציה על פי מצב קיים .

1. שינוי בקו בניין קדמי מ-5 מ' ל 4.2 (לפי תשריט).
2. שינוי קו בניין צדי שמאלי מ- 4 מ' ל 3 מ' (לפי תשריט).
3. שינוי קו בניין צדי ימני מ- 4 מ' ל 2.5 מ' (לפי תשריט).
4. שינוי בקו בניין אחורי מ- 6 מ' ל 5.2 מ' (לפי תשריט).
5. הגדלת שטח מחסן מ- 6 מ' ל- 10 מ'.
6. שינוי גובה מקסימלי של המרתף מ-2.2 מ' ל- 3 מ'.
7. הגדלת שטח תכסית מ 150 מ"ר ל 205 מ"ר .
8. מחיקת הוראות בניה ועיצוב ארכיטקטיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 23, רח' תדהר 8 - רובע קדמה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

220-0571067

מספר התכנית

0.539 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

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

265375

קואורדינאטה Y

766000

1.5.2 תיאור מקום

קצרין-רובע קדמה -רחוב תדהר 8.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות:

נפה

גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בנה ביתך רובע 5

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 6998	22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

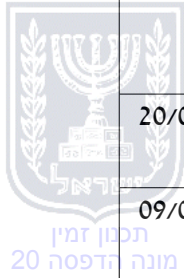
תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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/ 6998	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית ג/ 6998.	3977	2290	20/02/1992
ג/ 14594	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14594. הוראות תכנית ג/ 14594 תחולנה על תכנית זו.	5550	4121	09/07/2006
קצ/ מק/ 1 /120	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית קצ/ מק/ 1 /120.	4957		04/02/2001

הערה לטבלה:

תוכנית זו כפופה ל תרש"צ 1/74/6



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				ספדי דיאא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ספדי דיאא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/09/2017	ספדי דיאא	11: 03 08/08/2019	תכנית מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	מצליח חדד			קצרין	(1)	8	052-3410109		5yanivhada d5@gmail.com
	פרטי	ציפי מצליח			קצרין	(2)	8	052-4608323		5yanivhada d5@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קצרין -רובע קדמה-תדהר 8.

(2) כתובת: קצרין- רובע קדמה- תדהר 8..

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין שבבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ספדי דיאא	00118925	ספדי תכנון ובניה	קצרין	אזור התעשיה	16	04-6870967		diaahmze@gmail.com
	מודד	עימאד אלקיש	1204		קצרין	(1)	5	052-5000882		desy2000@gmail.com

(1) כתובת: קצרין האומנים 5.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הסדרת הוראות בניה עבור בית מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בנין קדמי, צידי ואחורי.

2. הגדלת תכסית .

3. הגדלת שטח מחסן.

4. שינוי גובה מרתף.

5. ביטול הוראות בינוי של חניה ומחסן .



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	1	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
מגורים א'	1	
מגורים א'	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	539.28	100
סה"כ	539.28	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	539.28	100
סה"כ	539.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים תכליות מותרות 1. בתי מגורים חד-משפחתיים. 2. יחידת אירוח לשימושים תיירותיים ו/או משרד לאנשי מקצוע חופשיים כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים על חשבון זכויות בניה המאושרות.
4.1.2	הוראות א תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 2 הינו עמידה בהוראות תכנית ג/14594. 1. חניה - תותר הקמת חניה בקו בניין קדמי וצדדי 0, החניה תתוכנן באופן המשתלב בתכנון הבית עם פרטים הזהים לאלו של המבנה או לקירות בחזית של המגרש, תותר בניית חניה מקורה ללא סגירת קירות אטומים היוצרים מבנה סגור ואטום. 2. גובה מרבי של הבניין נמדד מ 0.0 של הבניין (מפלס הכניסה) עד רכס הגג מפלס הכניסה של הבתים בצד הדרום מערבי של הרחובות המשתלבים לא יעלה על 0.20 מ' הרחוב. 3. תכנית זו מאפשרת בניית יחידת אירוח טחת לשימוש תיירות ו/או משרד לאנשי מקצוע חופשי כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים על חשבון זכויות הבנייה למגורים. א. בניית יחידת אירוח אחת לשימוש תיירות ו/או משרד לאנשי מקצוע חופשיים אשר תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים (תותר בניית יחידת אחת למגרש בהתאם להגדרה שבתכניות המאושרות). ב. בניית יחידת האירוח ו/או המשרד תהיה על חשבון זכויות בניה מאושרות למגורים. ג. תותר בניית כניסות נפרדות ומדרגות חיצוניות לשימושים השונים במבנה. ד. שטח המשרד לאנשי מקצוע חופשיים ו/או יחידות האירוח לא יעלה על 40 מ"ר. לא יינתן רישיון עסק לשימוש תיירותי ו/או משרדי במידה ולא מתקיים שימוש לצורכי מגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי תכנון מונה ה	
				גודל מגרש כללי	עיקרי											שרות
מגורים א'	מגורים א'	1	539.28	250 (1)	30 (2)	60	(3)	(4)	1	8.5	2	1 (5)	(6)	(6)	(7)	(8)

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:

קווי הבניין בתכנית זו הם עבור בניה קיימת בלבד כל בניה חדשה תעמוד בקווי בניין לפי תכנית מס ג/6998.

ניתן להעביר זכויות מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו בתנאי ששך זכויות הבניה נשמרות.

קווי בניין קדמי עבור חניה אפס.

גובה מרבי של הבניין נמדד מ-0.0 של הבניין (מפלס הכניסה) עד רכס הגג, מפלס הכניסה של הבתים בצד הדרום מערבי של

הרחובות המשתלבים לא יעלה על 0.20 מ' מפני הרחוב.

במבנה הממוקם בקו בניין אפס לא יהיו פתחים לכיוון מגרש שכן הניקוז יופנה לעבר מגרש המבקש .

גובה המרתף לא יעלה על 3 מ' נטו ופני תקרתו לא יעלו על 0.60 מ"ר מפני הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. נתן להמיר 40 מ"ר עבור שימוש תיירות או משרד לאנשי מקצוע חופשיים עד 40 מ"ר על חשבון זכויות בניה למגורים ..

(2) א. 20 מ"ר עבור סככה לחניה מקורה .

ב. 10 מ"ר עבור מקלט ..

(3) סה"כ זכויות בניה 340 מ"ר.

(4) שטח תכסית 205 מ"ר כולל חניה מקורה.

(5) קומות מרתף בנויה בשטח 60 מ"ר מתחת למפלס הכניסה עטופה בשלוש הכיוונים באדמה בגובה פנימי נטו 3 מ'.

(6) 4 או עפ"י לפי תשריט.

(7) 6 או עפ"י לפי תשריט.

(8) 5 או עפ"י לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות																
	לא יוצא היתר בניה ו/או הריסה ללא אישור בכתב ממנהל רשות העתיקות, בהתאם לתנאי בסעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח 1978																
6.2	חניה																
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראת תקנות התכנון והבניה (התקני מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניה :- א. חניה למבקרים לאורך הכבישים ברחוב המשולב.																
6.3	חשמל																
	הוראות בנושא חשמל 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. 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 למקנים 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 : מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן <table border="0"> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> </table> בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף																
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד																
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה																
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)																
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																
35.0 מ'	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו																
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																

6.3

חשמל

3 מ' שנאי על עמוד
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 המיועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלי 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 עבודת 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.
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

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.5

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה

6.6

תשתיות

1. מים
אספקת המים תהיה מתאגיד המים המקומי. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל שטח המגרש בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .
3. ביוב



6.6	תשתיות
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באשור תאגיד המים המקומי ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 4. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית

6.7	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	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיד

