

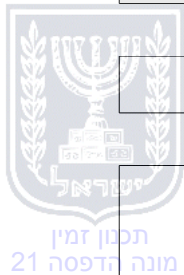
הוראות התכנית

תכנית מס' 220-1197607

מגרש 132 רחוב ספיר רובע 10 קצרין

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי קצרין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005291396/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברובע 10 ברחוב ספיר 8 מגרש 132 קצרין.
מטרת התכנית :

- 1- שינוי קו בנין - צדי שמאלי 1.6 (במקום 3 מ') ואחורי 2.7 (במקום 3 מ') לפי סעיף קטן בחוק 62א(א)4.
- 2- מתוקף התכנית הכוללנית ובהתאם לסעיף 62א(ג) תכנית זו מאפשרת:
 - א- הגדלת שטח עיקרי מ- 240 מ"ר ל- 290 מ"ר .
 - ב- הגדלת שטח שירות מ- 30 מ"ר ל- 55 מ"ר .בסך הכל מבוקש 50 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר שירות.
- ג- תוספת יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 132 רחוב ספיר רובע 10 קצרין

ומספר התכנית

מספר התכנית 220-1197607

1.2 שטח התכנית 504 דונם

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 62א (א), (4), 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 263584

קואורדינאטה Y 766532

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברובע 10 ברחוב ספיר 8 מגרש 234 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

שכונה רובע 10 רח' ספיר 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201008	מוסדר	חלק	7	

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
12485 ג/	132

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>12485 ג/</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12485 בתחומה של תוכנית זו	5311	3323		06/07/2004
<u>19968 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19968. הוראות תכנית ג/ 19968 תחולנה על תכנית זו.	8288	11826		12/06/2019
<u>קצ/מק/12485/2</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית קצ/מק/12485/2 בתחומה של תוכנית זו	5649	2281		15/04/2007
<u>220-0335943</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 220-0335943 בתחומה של תוכנית זו	7330	9419		30/08/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאהר אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאהר אבו סאלח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 54 12/11/2023	סמאהר אבו סאלח	06/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		16: 20 12/11/2023	סמאהר אבו סאלח	05/03/2023	1	1: 250	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	תמר חייק (1)			קצרין		22			zamar882@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד 1292604.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאהר אבו סאלח		סימאהר	מסעדה	מסעדה	1	050-2710182		samaher3777@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	וסים אבו שאהין	1186		בוקעאתה	(1)	26	04-6961587		desy2000@gmail.com

(1) כתובת: בוקעאתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בקו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קו בנין - צידי שמאלי 1.6 (במקום 3 מ') ואחורי 2.7 (במקום 3 מ') לפי סעיף קטן בחוק 62א(א)4.
- 2- תוספת זכויות בניה.
- 3- תוספת יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	132



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א-1	503.67	100
סה"כ	503.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	503.67	100
סה"כ	503.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים צמוד קרקע חד משפחתי. 25% מתוך הזכויות המותרות - יותרו לשימוש משרד לבעלי מקצוע חופשיים ו/או לשימוש תיירותי (יח"א) עד 2 יחידות. שימוש תיירותי באישור משרד התיירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>הוראות בינוי: ניתן יהא למקם שמושים לבעלי מקצועות חופשיים, וכדי בתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות העסק לא יעלה על 125מ"ר משטח מותר לבניה. תנאי להפעלה: כל תעסוקה מסוג זה בתחום המגורים תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דיון, כתנאי לשימוש. כל מבנה המורכב משתי יח"ד ומעלה יהיה בניין אחד יתוכנן בו זמנית ויתואם כך שיראה כבנין אחד בצורתו, חומריו וצבעיו. לא תותר הקמת קומות עמודים מפולשות. כל הבניה תהיה צמודת קרקע או מעל קומות מרתף. מחסנים: תותר בנית מחסן בחזית האחורית של המבנה בחצר הפרטית, בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר ליח"ד בקו צידי ואחורי 0, בתנאי ניקוז המרזבים לתוך תחום במגרש. תותר כניסה נפרדת או מדריגות חיצוניות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	2.7	1.6	3	1	2	8.5	2	(1)	365	20		55	290	420	132	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א- קווי בנין למחסנים יהיו (0 צידי ואחורי) בתנאי שניקוזם יהא לכיוון המגרש המבקש, גודל מחסן 10 מ"ר .
- ב- קווי בנין לחניה יהיה 0 בתנאי שהניקוז יהא לכיוון המגרש המבקש או לכיוון הרחוב, בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל.
- ג- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ זכויות מותרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 205 מ"ר + 15 מ"ר לחניה + 15 מ"ר למחסן.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, התקיפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות,

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, (או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
החניה תהא על פי תקן החניה או על פי קרן חניה שיוקם בשטח ש- 4 בתכנית ג/12485.

6.2 ניהול מי נגר

כל תכנון במגרש מחייב שמירת 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר.

6.3 הפקעות ו/או רישום

הפקעות:

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מקרקעי ישראל.

6.4**פסולת בניין**

איסוף אשפה:

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התכנית, ויסומן בהיתר הבניה.

פינוי עודפי עפר:

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית מיידית.

