

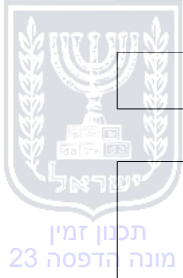
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 220-1248772

מגרש 512 רובע 11 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/SV4/1/2005325594/310>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי במגרש מס' 512 :

- 1- שינוי בקו בניין קדמי מ- 5 מ' ל- 3 מ' מצד כביש מס' 5 לפי סעיף בחוק 62א(א)4.
- 2- מתוקף התכנית הכוללנית ובהתאם לסעיף 62א(ג) תכנית זו מאפשרת:
  - א- הגדלת שטח עיקרי מ- 280 מ"ר ל- 330 מ"ר
  - ב- הגדלת שטח שירות מ- 30 מ"ר ל- 42 מ"רבסך הכל מבוקש 50 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 512 רובע 11 קצרין

ומספר התכנית

מספר התכנית 220-1248772

1.2 שטח התכנית 0.833 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

263856 קואורדינאטה X

765787 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב מיצר, רובע 11 מערב 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 רחוב מיצר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 201031   | מוסדר   | חלק           | 143                 |                   |

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

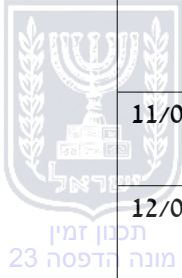
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 11/09/2012 |     | 6375                    | 6471               | התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים   | שינוי   | ג/ 16015          |
| 12/06/2019 |     | 11826                   | 8288               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19968. הוראות תכנית ג/ 19968 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | ג/ 19968          |

**הערה לטבלה:**

220-1055144 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 220-1055144 הוראות תכנית 220-1055144 תחולנה על תכנית זו. מס' ילקוט 11863 תאריך 4/12/23 כפיפות  
 220-1192939 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 220-1192939 הוראות תכנית 220-1192939 תחולנה על תכנית זו. מס' ילקוט 11988 תאריך 10/1/24 כפיפות



**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: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 22: 45 07/05/2024 | סמאהר אבו סאלח | 31/07/2023  | 1                   | 1: 500   | רקע   | בינוי          |
| לא                  |                | 22: 45 07/05/2024 | סמאהר אבו סאלח | 31/07/2023  | 1                   | 1: 500   | 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/<br>תואר | סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב          | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|---------------|------|-----|-------|-----|---------------------|
|                | פרטי | יובל אזולאי (1) |               |          | קרית<br>שמונה |      |     |       |     | mikigav12@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בזלת 3 קריית שמונה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>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<br>מוסמך  | מודד      | עמאד אלקיש     | 1204          |          | קצרין     | (1)   | 26  | 04-6961587  |     | desy2000@gmail.com    |
| אדריכל         | אדריכל    | איאד סבאג      | 123418        |          | מגידל שמש | (2)   |     |             |     | eiadvaada8@gmail.com  |

(1) כתובת: קצרין.

(2) כתובת: מגדל שמש.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 זכויות בניה ושינוי בקו בנין קידמי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 62 מ"ר זכויות בניה (עיקרי ושירות) מתוך התכנית הכוללנית לפי סעיף 62א(ג).

2. שינוי קו בנין קידמי לפי סעיף 62א(א)4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 512     |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים ב' | 832.86 | 100    |
| סה"כ      | 832.86 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 832.86    | 100          |
| סה"כ      | 832.86    | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים ב' בית חד משפחתי + יחידת סמך  |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>בינוי</b></p> <p>במגרשים אלו תותר יחידה ראשית בשטח כמוגדר בטבלת הזכויות + יחידת סמך נוספת, יחידה זמנית<br/>מונה הדפסה 23</p> <p>בצמוד ליחידה הראשונה ותהיה חלק מהמבנה במגרש.</p> <p>חניות:<br/>החניות למגורים וליחידת הסמך יוקצו בתחום המגרש.</p> <p>מרתף:<br/>תותר הקמת מרתף ששטחו נכלל במסגרת השטחים העיקריים והשרות המותרים מתחת למפלס הכניסה כמופיע בטבלת הזכויות ובמיקום שלא יחרוג אל מחוץ להיטל של קומת הקרקע של הבניין.</p> <p>מחסנים:<br/>יותר הקמת מחסן ביתי בשטח של עד 8 מ"ר בקו בנין צידי ואחורי 0 (גבול מגרש) ובהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>הצללות (פרגולות):<br/>תותר הקמת מצללה, בבניה קלה, עד קו בנין 0 (גבול מגרש) עד 50% מחזית המגרש היחסי ובהתאם להנחיות מרחביות.</p> |



משרד תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 23



משרד תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 23



משרד תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד    |     |     |           |
|------------------|------------|-------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|--------------------|---------|---------|-----|-----|-----------|
|                  |            |       |   |                         |              |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                    |         |         |     |     |           |
|                  |            |       |   |                         |              |                         | שרות                  | עיקרי | שרות                 | עיקרי |                    |         |         |     |     |           |
| צדדי             | קדמי       | אחורי | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                          | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 9            | 3.53 (3)                | 2 (2)                 | 65    | 402                  | 0     | 30                 | 42      | 330 (1) | 435 | 512 | מגורים ב' |
| (4) 3            | (4) 3      | (4) 3 | 1   | 2                       |              |                         |                       |       |                      |       |                    |         |         |     |     |           |

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:

- \* ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה.
- \* גובה מבנה - המדידה תתבצע מפני הקרקע המפותחת, עפ"י מפלס נספח הבניה.

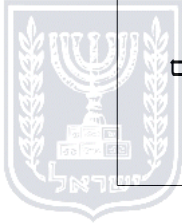
### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכן 80 מ"ר עבור יחידת סמך.
- (2) 1 מגורים + 1 סמך.
- (3) צפיפות ממוצעת נטו לשכונה - כ- 2.84 יח"ד לדונם.
- (4) קו בנין לבריכה 1 מ'.

**6. הוראות נוספות**

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>קירות וגדרות:<br/>         יוקמו בשולי המגרשים על פי הוראות הנספח הנופי לתכנית זו, ביצועים יהיה תנאי בהיתר הבניה ותנאי למתן תעודת גמר למבנה.<br/>         א. בחזית מגרשי המגורים תוקם גדר מאבן בזלת בבניה זו פנים (לרחוב ולמגרש פנימה), גמר עליון הגדר יבוצע באבן בזלת או אבן אחרת ללא קופינג באישור המועצה.<br/>         ב. גובה הגדר עד 100 ס"מ, ומעליה תבוצע גדר מתכת קלה, על פי פרט שיוגש לאישור מהנדס הועדה במסגרת הבקשה להיתר.<br/>         ג. באיזור מגורים א מיוחד יוקמו גדרות שונות על פי הפירוט בנספח הנופי ולא כמפורט בסעיפים א' ו ב' לעיל.<br/>         מערכות סולריות:<br/>         יתוכננו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של המבנה.<br/>         צנרת ומערכות - ארובות ומזגנים:<br/>         יוצנעו בתוך המבנה ולא יתוכננו באופן חשוף וגלוי על קירות הבניינים אלא כאלמנט אדריכלי המהווה חלק מעיצוב המבנה.</p> | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>התכנון המפורט יהיה בהתאם תמ"א 4/34/4 ב לגבי איזור רגישות א'1:<br/>         - מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים יבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התחום, תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר,<br/>         כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מרומית, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים או העברה לשטחים פתוחים.<br/>         -מאחר ולפי תמ"א 4/34 ב"4 המתחם נמצא באזור רגישות א'1, היקף תכנית פנויה בכל מגרש עליון יוקם מבנה יהיה לפחות (15% מהשטח).</p>  | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 פיתוח סביבתי</b></p> <p>פיתוח:<br/>         א. תוכנית הפיתוח תעשה תוך דגש על הפיתוח הנופי ותוך מתן עדיפות לשיקולי הנוף.<br/>         ב. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים, תוך מגמה לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף.<br/>         ג. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור הסמוכים על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב".</p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים בעצים הבוגרים בתשריט בסימונים של ייעץ / קבוצת עצים לשימור, עץ/קבוצות עצים להעתקה, או עץ/קבוצת עצים לעקירה.<br/>         יחלו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):<br/>         א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצות עצים המסומנים לשימור.<br/>         ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח</p>   | <p><b>6.4</b></p> |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.4</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>  |
|            | <p>בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.<br/>                 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים להעתקה או עץ/קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.<br/>                 ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים להעתקה או עץ/קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ומטיעת עץ/קבוצת עצים חלופים.<br/>                 ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פיקוד היערות.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

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

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|                           |
|---------------------------|
| מידי זמן אישורה של התכנית |
|---------------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23