

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0478792

חלוקה אזור מגורים א'- קיבוץ מלכיה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
הגליל העליון  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר מחדש את אזור הקהילה בקיבוץ מלכיה ע"י חלוקת מגרשי מגורים והסדרת מערך התחבורה והחניה לרווחת חברי הקיבוץ, כפי שנקבע בהוראות תכנית ג/19128 "תותר העברת יח"ד ממתחם למתחם, באישור וועדה מקומית".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

חלוקה אזור מגורים א'- קיבוץ מלכיה

253-0478792

מספר התכנית

98.006 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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 הגליל העליון

248200 קואורדינאטה X

778249 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ מלכיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: מלכיה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מלכיה

שכונה קיבוץ מלכיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14395	מוסדר	חלק		3, 21, 23, 27-30

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
10/05/2015	5555	7036	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19128 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19128



**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				ראתב סבאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ראתב סבאג		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ראתב סבאג		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	10/07/2019	שרון שחר	13: 19 10/07/2019	תברואה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 625	1	16/12/2018	ראתב סבאג	09: 10 27/05/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	13/03/2019	עמירם כהנר	11: 59 02/08/2019		לא
תשתיות	מנחה	1: 500		27/10/2019	יוסי נומברג	15: 08 27/10/2019	תוכנית כללית מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	27/10/2019	יוסי נומברג	15: 07 27/10/2019	תכנית כללית ביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	17/11/2016	ראתב סבאג	11: 46 19/07/2019		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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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
	אחר			קיבוץ מלכיה	מלכיה	(1)		04-6946711	04-6959956	shm@malki ya.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ מלכיה  
ד.נ גליל עליון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ מלכיה	מלכיה	(1)		04-6946711	04-6959956	shm@malkiya.co.il

(1) כתובת: קיבוץ מלכיה  
ד.נ גליל עליון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קיבוץ מלכיה	מלכיה	(1)		04-6946711	04-6959956	shm@malkiya.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה  
(1) כתובת: קיבוץ מלכיה  
ד.נ גליל עליון.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשייה צפון		04-6959844		sabag@sabag ing.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



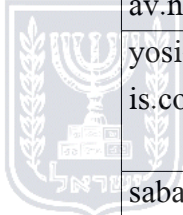
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	עמירם כהנר		ע. כהנר - תכנון יעוץ הנדסי	נשר	התעשייה (1)		04-8210408	04-8213040	kahaner@zahav.net.il
	יועץ תשתיות	יוסי נומברג	70440	בלשה- ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות		04-8603600	04-8603601	yosi-n@bj-is.com
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשייה צפון (2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabaging.co.il
	יועץ נופי	שרון שחר	71855		שימשית	(3)		04-6010577	04-6010577	shalands@zahav.net.il

(1) כתובת: רח' התעשייה 9 נשר 36601.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני ת.ד. 255.

(3) כתובת: רח' שחם 11 ת.ד. 374.



משרד  
תכנון ומתכונות  
מונה הדפסה 19



משרד  
תכנון ומתכונות  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

חלוקה מחדש למגרשים במתחמי המגורים באזור מגורים א' כפי שנקבע בהוראות תכנית ג/19128.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1. הצרחת שטחים לפי סעיף 62(א)א 1
- 2.2.2. הרחבת דרך לפי סעיף 62(א)א 2.
- 2.2.3. הגדלת שטחים לצורכי ציבור 62(א)א 3.
- 2.2.4. שינוי קווי בניין 62(א)א 4 .
- 2.2.5. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי 62(א)א 5.
- 2.2.6. שינוי גודל מינימלי 62(א)א 7.
- 2.2.7. שינוי תכסית 62(א)א 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 140, 142 - 146, 148, 150, 152 - 154, 162, 164 - 166, 168, 171 - 173, 218
אירוח כפרי	225
שטח ציבורי פתוח	400 - 426
דרך מאושרת	300, 301
דרך מוצעת	500 - 513
דרך משולבת	600 - 610
שביל	700 - 723
חניון	800 - 808

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	426
מבנה להריסה	מגורים	152
מבנה להריסה	שביל	713

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	6,079	6.20
דרך מאושרת	14,407	14.70
דרך משולבת	5,644	5.76
חניה	2,329	2.38
מגורים	53,981	55.08
שביל	5,281	5.39
שטח ציבורי פתוח	10,286	10.50
<b>סה"כ</b>	<b>98,007</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	6,078.91	6.20
דרך מאושרת	14,406.83	14.70
דרך מוצעת	1,695.62	1.73
דרך משולבת	8,431.76	8.60
חניון	2,328.65	2.38
מגורים	44,163.68	45.06
שביל	7,398.24	7.55
שטח ציבורי פתוח	13,502.99	13.78
<b>סה"כ</b>	<b>98,006.68</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות יחידות מגורים קטנות כהגדרתן לעיל, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק ומקלטים.</p> <p>2. ביחידות המגורים שגודלן עולה על 55 מ"ר יותר להקים - משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) או לעשות שימוש כני"ל במבנה קיים ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יפגעו בשימוש כבית למגורים ולא יפגעו בסביבה או יסבו לה מטרדים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל.</p> <p>3. סה"כ השטח לפעילות שאינה מגורים לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> לפי הנחיות מרחביות.
<b>4.2</b>	<b>אירוח כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה יותר להקים יחידות אירוח כפרי "צימרים" וכל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או דרושים להפעלת אתר תיירות ונופש כמו שרותי מזון, מתקני נופש משחק וספורט, חדרים כנסים פעילות המיועד למגורים ונופש כפרי ותוכשר להם נגישות לכל המבנים והמתקנים המשרתים את הנופשים, הכל על פי התקנות, לרבות חניות. שימוש ביח"א למטרות מגורים, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> <p>1. בהתאם לסעיף 5.1 לתמ"א 1/12; יובטח קיומם של השטחים הציבוריים עבור האכסון המלוואי המבוקש בתכנית, והוא יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים ותהיה בעלות של גורם אחד על האכסון המלוואי. על התכנית יחולו הוראות סעיף 6 לתמ"א 1/12.</p> <p>2. תוכן תכנית בינוי עקרונית לכלל השטחים שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותהווה בסיס לתכנון מפורט ובקשות להיתרי בניה. התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי חומרי גמר וכל דבר נוסף שידוש ע"י הוועדה המקומית ו/או כל גורם מקצועי מוסמך. תחוייב התייחסות לכניסת ותנועת בעלי מוגבלויות בתחום השטח</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטחים המיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר צינוריות. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות,</p>

<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>מתקנים הנדסיים, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות: ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת, הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות על פי דין. גודל מקסימלי למבנה 50 מ"ר. קירות תומכים אשר גובהם הכולל עולה על 3 מ' ייבנו בדירוג כן שכל קטע לא יעלה על 3 מ'.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתת הקרקע של תוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>מהנדס הרשות המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.5 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתת הקרקע של תוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>מהנדס הרשות המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.6 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>דרך לשימוש משולב של הולכי רגל, מינוע שכונתי ורכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתת הקרקע של תוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון</p>	<p>א</p>

<p><b>4.6</b></p>	<p><b>דרך משולבת</b></p>
<p>וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הרשות המקומית. מהנדס הרשות המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	
<p><b>4.7</b></p>	<p><b>שביל</b></p>
<p><b>4.7.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>אזור זה ישמש מעבר לכלל הציבור אל מגרשי המגורים ואחרים. השבילים יסללו מחומרים עמידים ובני קיימא וישמשו הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכבים חשמליים אישיים. בשבילים הציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים, טרקטורים וטרקטורונים למיניהם או למעט רכב חירום והצלה. רוחב השביל לא יפחת מ 3 מ' ותותר העברה של תשתיות נתת הקרקע שבתחומיו . למרות האמור לעיל, תותר תנועה של רכבי שירות ואחזקה ישוביים בשבילים בתיאום עם רשויות הישוב ואישורם.</p>	
<p><b>4.7.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>4.8</b></p>	<p><b>חניון</b></p>
<p><b>4.8.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>ישמש לחניית כלי רכב , תאסר כל בניה למעט סככות צל . בחניון בקרבת אזורי המגורים יסומנו חניות עם זיקה לשיוך ליח"ד מוגדרת.</p>	
<p><b>4.8.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבוריות.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>1. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. 2. מותר יהיה להניח בתת הקרקע שבתחום החניון קווי חשמל , ניקוז תיעול , מים , טלפון וכיוצ"ב , באישור מהנדס הוועדה המקומית 3. גינון בחניה הציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.</p>	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	
											שרות				עיקרי	שרות		עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	8	32.4	40	3781	(1)	(1)	810	2971	6000	225	אירוח כפרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	(4) 24	(3)	190	(1)	(1)	30	160	400	,103 ,101 ,118 ,108 ,133 ,128 ,156 ,137 ,160 ,157 ,171 ,162 ,175 ,173 185 -	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	(4) 12	(7)	190	(1)	(1)	30	160	(6) 165	,106 ,102 ,116 ,111 ,126 ,121 ,139 ,131 ,146 ,143 ,165 ,151	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	(4) 15	(3)	190	(1)	(1)	30	160	(8) 300	,105 ,104 ,113 ,107 ,129 ,123 ,135 ,132 ,138 ,136 ,158 ,152 ,186 ,170 187	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	(4) 19	(3)	190	(1)	(1)	30	160	(9) 200	,110 ,109 ,114 ,112 ,117 ,115 ,120 ,119 ,124 ,122 ,127 ,125 ,134 ,130 ,145 ,144 ,166 ,155 169	מגורים		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	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
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	14 (10)	(7)	190	(1)	(1)	30	160	440	,142 ,140 ,150 ,148 ,164 ,154 168	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	4	(11)	190	(1)	(1)	30	160	520	161	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	6	(11)	190	(1)	(1)	30	160	870	174	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	8 (4)	(3)	190	(1)	(1)	30	160	(9) 200	- 188 ,193 ,190 ,197 ,194 218 ,198	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	6 (4)	(3)	190	(1)	(1)	30	160	400	,195 ,191 204 ,199 206 -	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	7 (4)	(3)	190	(1)	(1)	30	160	(8) 300	,196 ,192 - 210 ,215 ,212 159	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	4 (10)	(12)	190	(1)	(1)	30	160	350	202 ,200	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	12 (10)	(7)	190	(1)	(1)	30	160	350	,213 ,201 ,203 ,214 208 ,207	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	6	(11)	190	(1)	(1)	30	160	890	209	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	20	(11)	190	(1)	(1)	30	160	2600	216	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	(5)	4	(11)	190	(1)	(1)	30	160	680	217	מגורים	
(14) 3	(14) 3	(14) 3	(14) 3		1	3.5		(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	58	426 - 400	שטח ציבורי פתוח	

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. חישוב אחוזי הבניה ויחידות בתא שטח 225 (ארוח כפרי) חושבו באופן יחסי לפי שטח תא שטח 225 מסה"כ האירוח הכפרי לפי תכנית מאושרת ג/19128.

ב. יאפשרו מחסנים וחניות מקורות בקו בנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו..
- (2) לפי תשריט.
- (3) 160 מ"ר ליחידה.
- (4) יחידה- 1 לכל תא שטח..
- (5) גובה מקסימאלי גג שטוח -7.5 מ', גובה מקסימאלי גג משופע 9 מ'..
- (6) מגרשים בין 165-199 מ"ר.
- (7) 130 מ"ר ליחידה.
- (8) מגרשים בין 300-400 מ"ר.
- (9) מגרשים בין 200-300 מ"ר.
- (10) 2 יחידות לכל תא שטח..
- (11) 100 מ"ר ליחידה.
- (12) 120 מ"ר ליחידה.
- (13) סה"כ בניה מותרת בנוסף למקלטים - 150 מ"ר . המקלטים התת קרקעים אינם מחושבים באחוזי הבניה..
- (14) או -לפי גבול המבנה למבנים קיימים ערב אישור תכנית זו..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. כתנאי למתן היתר בנייה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מהנדס הרשות/ מפקח על התעבורה באזור צפון.
2. תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים העתקת העתקת תשתיות חשמל ותקשורת שבתוך גבולות המגרש לשטחי המעבר והדרכים הציבוריים שגובלים.



**6.2**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- ביוב:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ניקוז:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- מים:**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית וקולחי גליל עליון.
- תברואה:**  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



**6.3**

**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
  1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה 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:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו
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





תכנון זמין  
הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

6.3	חשמל
	<p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש או במקבצי חניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב. חניות אלו לא תהיינה ניתנות לקירוי.</p>
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>

<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים של תכנית ג/19128 המאושרת בסיומנים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה ? קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה ? קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו.יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב, שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי חיבור למערכת הביוב של הישוב, והשלמת שדרוג פתרון הקצה (שדרוג המאגר ומתקן לטיפול בשפכים) לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. תובטח השלמת ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם גמר הבנייה.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית החשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומטח נמוך חדשים יהיו תת קרקעים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה ראשי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p>	<p><b>6.11</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>6.11 מבנים קיימים</b>	<p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>6.12 היטל השבחה</b>	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
<b>6.14 ניהול מי נגר</b>	<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרה מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר בעילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניית יושלבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	ל"ר	ל"ר
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.		