

ועדה מקומית גליל עליון  
התקבל

24-11-2005

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

תוכנית מס' גע/מק/115

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 4847 "בתוקף"  
תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה מחדש  
לפי סעיף 62א (א) (1) וסעיף 62א (א) (7) לחוק ושינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).  
ותוספת 6% לזכויות בבניה כהקלה לפי סעיף 62א(א)(9).

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| מחוז                 | הצפון:                       |
| נפה                  | צפת:                         |
| מקום                 | קיבוץ קדרים (245000, 756000) |
| תחום שפוט מוניציפאלי | מועצה אזורית גליל עליון      |
| גוש                  | : חלק מגוש 15527             |
| חלקה                 | : 1,43 חלק                   |
| קנה מידה             | : 1: 1000                    |
| שטח התוכנית          | : 76.38 דונם                 |

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה ת.ד. 580 - נצרת עילית  
ט: 6558244-04 פקס: 6560521-04

יזום ומגיש התוכנית : קפרו החזקות א.ג.ש.ח בע"מ  
קיבוץ קדרים טל: 6986204-04  
ד.ג. 12390

עורך התוכנית : סבאג מהנדסים בע"מ  
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות  
ת.ד. 255 קריית שמונה  
טל: 046959844 פקס: 046902818

נובמבר 04  
דצמבר 04  
ינואר 05  
יולי 2005

ועדה מקומית גליל עליון  
 אישור תכנית מס' 115/מק/גע  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 2005/11 ביום 4/11/05  
 סמנכ"ל תכנון \_\_\_\_\_  
 קצין התכנון \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 115/מק/גע  
פורסמה בילקוט המסומים מס' 5491  
מיום 7/2/06

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התכנית:**

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' גע/מק/115. המהווה שינוי לתכנית מתאר קדרים ג/ 4847 "בתוקף". איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 62א (א) (1) וסעיף 62א (א) (7) לחוק ושינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

**1.2 מקום התוכנית:**

קיבוץ קדרים (245000, 756000)

| גוש   | חלקות שלמות | חלקי חלקות |
|-------|-------------|------------|
| 15527 |             | 1,43       |

**1.3 שטח התכנית**

76.38 דונם. שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

**1.4 בעלי עניין**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית  
 טל: 046558211 פקס: 046560521  
**יוזם ומגיש התכנית:** קפרו החזקות א.ג.ש.ח בע"מ - קיבוץ קדרים טל: 04-6986204 ד.נ. 12390  
**עורך התכנית:** סבאג מהנדסים בע"מ  
 הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות  
 ת.ד. 255 קריית-שמונה, טלפון 046959844

**1.5 יחס לתוכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר קדרים ג/ 4847 "בתוקף" איחוד וחלוקה מחדש. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1000 + נספח בינוי למגרש א.ו. כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

| הכנה    | נובמבר 04 |
|---------|-----------|
| עדכון 1 | דצמבר 04  |
| עדכון 2 | ינואר 05  |
| עדכון 3 | יוני 05   |

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

| מס' | הציון בתשריט                       | פירוט הציון          |
|-----|------------------------------------|----------------------|
| 1.  | קו כחול מקוקו                      | גבול תכנית מאושרת    |
| 2.  | קו כחול                            | גבול התוכנית         |
| 3.  | קו עליו משולשים לסירוגין בצבע ירוק | גבול גוש             |
| 4.  | קו בצבע ירוק                       | גבול חלקה            |
| 5.  | שטח צבוע חום כהה                   | דרך קיימת ואו מאושרת |
| 5.  | שטח צבוע סגול                      | אזור תעשייה          |
| 6.  | שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה       | איזור מלאכה ואחסון   |
| 7.  | קו בצבע העתקה שחור                 | גבול מגרש            |
| 8.  | שטח צבוע צהוב                      | מבנה להריסה          |
| 9.  | קו אדום מקוטע                      | קו בניין             |
| 10. | שטח ירוק בהיר מותחם ירוק כהה       | שטח צבורי פתוח       |
| 11. | שטח ירוק מותחם חום כהה             | שטח ספורט            |
| 12. | שטח כתום                           | שטח מגורים           |
| 13. | שטח חום מותחם חום כהה              | שטח למבנה ציבור      |
| 14. | שטח חום בהיר מותחם ירוק כהה        | שטח למבנה משק        |
| 10. | רוזטה                              | מס' עליון            |
|     |                                    | מס' צדדי             |
|     |                                    | מס' תחתון            |
|     |                                    | קו בנין לדרך במטרים  |
|     |                                    | רוחב הדרך במטרים     |

1.10. טבלת חישוב שטחים:

| 1                 |  | השטח בדונם |       | השטח ב- % |        |
|-------------------|--|------------|-------|-----------|--------|
|                   |  | מוצע       | קיים  | מוצע      | קיים   |
| אזור תעשייה       |  | 43.41      | 43.41 | 56.83%    | 56.83% |
| אזור מלאכה ואחסון |  | 32.97      | 32.97 | 43.17%    | 43.17% |
| סה"כ              |  | 76.38      | 76.38 | %100      | %100   |

**פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1. מטרת התוכנית:**

- 2.1.1 - איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה.
- 2.1.2 - שנוי בקווי בניין.
- 2.1.3 - תוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה.
- 2.1.4 - שינוי גודל מגרש מינימאלי.

**2.2. עיקרי הוראות התוכנית:**

- 2.2.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה של מגרשים לפי סעיף 62 א (א) (1) וסעיף 62 א (א) (7).
- 2.2.2 שנוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (6).
- 2.2.3 תוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה לפי סעיף 62 א (א) (9).
- 2.2.4 שינוי גודל מגרש מינימאלי לפי סעיף 62 א (א) (7).

**פרק 3 הוראות התכנית**

**3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**3.1.1. רשימת התכליות:**

- 1 - **אזור תעשייה (שטח צבוע סגול).**
- הוראות סעיף זה לא משתנות, והם ע"פ תוכנית מתאר קדרים ג/ 4847.

**2 - אזור מלאכה ואחסון (שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה)**

הוראות סעיף זה לא משתנות, והם ע"פ תוכנית ג/ 4847.

**3.2 - טבלת זכויות והגבלות בניה :**

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

| אזור שמושי עיקרי  | גודל מגרש מיני' במ"ר | קווי בנין |       |      | שטחי בניהו אחוזי בניה מקסימלי |                  |               |           | טבח בניה מס' מקס' | גובה כולל כולל גג רעמים | צפיפות נטו מס' יח' למגרש |
|-------------------|----------------------|-----------|-------|------|-------------------------------|------------------|---------------|-----------|-------------------|-------------------------|--------------------------|
|                   |                      | קדמי      | אחורי | צדדי | מעל מפלס כניסה                | מתחת למפלס כניסה | שימוש עיקרי   | שטח שירות |                   |                         |                          |
| אזור תעשייה       | 1000                 | 4         | 4     | 6    | 40%+6%=46% **                 | *                | 30%+6%=36% ** | 10%       | 40%+6%=46% **     | 2                       | 9                        |
| אזור מלאכה ואחסון | 1000                 | 4         | 4     | 6    | 40%+6%=46% **                 | *                | 30%+6%=36% ** | 10%       | 40%+6%=46% **     | 2                       | 9                        |

\* בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת אחוזי בניה מעל אל מתחת למפלס הכניסה.  
\*\* תוספת זכויות בניה כהקלה על פי סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

**א. תנאי לקבלת היתר בניה**

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית תכנית זו תכלול:-  
מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדור, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחזות המבנים

**ב. תשתיות:**

**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית ובאישור קולחי גליל עליון.

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

**4. חשמל:**

**אספקת חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הוועדה המקומית קו עילי בשל אילוף מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין **התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקוי חשמל**, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

**הערות:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**5. אשפה:**

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר. פינוי אשפה כללי יעשה ע"י המועצה האזורית מבואות חרמון.

## ג. הוראות כלליות:

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזקו לרשות המקומית עפ"י נחלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, טלפונים, כבלים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 5. חניה:

החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (חתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

### 6. הוראות חל"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה למגורים בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 7. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 8. שיפוי

יוזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

**פרק 5 : חתימות**

**חתימות ואישורים:**

חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויזם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

**סבאג מתנדסים בע"מ**  
נדסה אזרחית, מדיחית הארמיכלות

חתימה הקיבוצי  
**קבוץ חדרות**

אחרים: