

2012/132

תכנית מס' ג/20838

לתקנון תכנית ג/17290

משרד הפנים
 מבאישור ועדה מחוזית
 מחוז הצפון נאות מרדכי - תיקון
 7-10-2013
נ ת ק ב ל
 נגרת עלייה

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/20838

תיקון לתקנון תכנית ג/17290 - קיבוץ נאות מרדכי

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

סוג התכנית תכנית מפורטת

למתן תוקף	להפקדה

הודעה על אישור תכנית מס' 20838
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6767
 מיום 7213/14

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 20838
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 17.6.13 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון
 אלכס שמואל אדר
 מ.מ. י"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בטבלת המתחמים, במסגרת תכנית ג/17290 נכתב "מ"ר למגרש". בצורה זו לא התאפשר להגדיל את יחידות הדיור בבתים המשותפים, אלא את המבנים במגרש בודד בלבד. מטרת התוכנית לעדכן את התוכנית על מנת לאפשר הרחבת יח"ד בבתים משותפים, הכוללים עד 4 יח"ד במגרש.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית	תיקון לתקנון תכנית ג/17290 - קיבוץ נאות מרדכי
---------------	---

מספר התוכנית ג/20838

1.2 שטח התכנית 122.53 דונם.

1.3 מהדורות שלב א' מתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 18/8/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית וועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק ל.ר

סוג איחוד וחלוקה היתרים או הרשאות אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי אין

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 - מרחב תכנון מקומי גליל עליון
 - קואורדינטה מערב 785100
 - מזרח - Y
 - קואורדינטה דרום 256000
 - צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום
 - קיבוץ נאות מרדכי
 - במרכז עמק החולה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
 - רשות מקומית מ"א הגליל העליון
 - נפה צפת
 - התייחסות לתחום הרשות ישוב כפרי (קיבוץ) בתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 - ישוב קיבוץ נאות מרדכי ד.נ.ג.ע
 - שכונה לא רלוונטי
 - רחוב לא רלוונטי
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14203	מוסדר	חלק גוש	-	5,6,7,8,10,11,12

חתימת מודד :

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול עבור אזור מגורים א' בתכנית ג/17290.

- 1.5.6 גושים ישנים -

מספר גוש	מספר גוש ישן
14203	13003,13450,13451
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
 - אין
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
 - אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/17290	שינוי	תקנון בלבד	י.פ. 6236	15.5.2011

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/35	כפיפות	תואם בהוראות התוכנית עבור תחום ישוב באזור שמור משולב והגנה על משאבי מים.	י.פ. 5474	27.12.2005
תמ"א/34 / ב/3	כפיפות	מכיל בהוראות התוכנית הנחיות לגבי נחל לתכנון עורק משני - גובל	י.פ. 5606	18.12.2006
תמ"א/34 / ב/4	כפיפות	הוראות לגבי נגר עלי באזור ניקוז כינרת	י.פ. 5704	16.08.2007
תמ"א/3	כפיפות	הקלה בקו בנין מדרג מס' 977 מ-80 מ' ל-60 מ'	י.פ. 902	15.11.1976
תמ"מ/9/2	כפיפות	שטח ללא הגבלות סביבתיות גובל בשטח מוגן מפתוח	י.פ. 5696	30.7.2007
ג/8923	שינוי	נמצא בתחום התכנית	י.פ. 4835	27.12.1999
ג/9171	שינוי	נמצא בתחום התכנית	י.פ. 5058	7.3.2002
ג/12818	שינוי	תכנית חלקית	י.פ. 5348	29.3.2005
ג/17290	שינוי	תקנון בלבד	י.פ. 6236	15.5.2011

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות תקנון	מחייב		16 עמודים		18/12/11	גדי רובינשטיין		
תשריט	מחייב	1:1250		1	18/12/11	גדי רובינשטיין		

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 מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					קיבוץ נאות מרדכי	ד.נ.ג.ע. 12150	04- 6948112		04- 6944515	

1.8.2 בעלי זכות בקרקע שאינם מגישי התכנית

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					מינהל מקרקעי ישראל	חרמון 2 נצרת עילית	04-6558211		04-6560521	

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם מרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	גדי רובינשטיין	051783140	36991	א.ב. תכנון גליל עליון	א.ב. תכנון קרית שמונה 10200	04-6950858	050-5203597	04-6951170	GALIL@ABT.CO.IL
מודד	ראטב סבאג	08091286	772	סבאג מהנדסים	בית מרגנית קרית שמונה	04-6959844	052-3211576	04-6902818	SABAGENG@ISDN.NET IL

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

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.

1.9.1 יח"ד קטנה – על פי ההגדרה בתכנית ג/17290

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

2.1.1 תיקון טעות סופר בטבלת המתחמים בתכנית המאושרת ג/17290.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.1.1 הגדלת צפיפות הדיור במגרש עבור בית משותף עד 4 יחידות דיור.
 2.1.2 שינוי זכויות הבניה כמפורט בטבלת המתחמים בסעיף 5.1 בתכנית המאושרת, מזכויות למגרש לזכויות עבור יחידת דיור.
 2.1.3 הגדרת תכסית הבניה עבור בתים משותפים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עד 100 יח' מגורים קטנות באזור המגורים		243 יח"ד	-	243 יח"ד מגורים א	יח"ד	מגורים א'
שטח ליח' קטנות (5,000 מ"ר, כולל)		47,740 מ"ר	-	47,740 מ"ר מגורים א	מ"ר	מגורים א' (שטח בניה עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**3.1 טבלת תאי שטח**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		170-173, 175-177	ייעוד על פי תכנית מאושרת
		179-183, 186-188	

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00%	122.53	על פי תכנית מאושרת		100.00%	122.53	אזור מגורים א'
100.00%	122.53	ס"ה		100.00%	122.53	ס"ה

4. יעודי שטחים ושימושים**4.1 יעוד על פי תכנית בתוקף (מגורים א' בתכנית ג/17290)****4.1.1 שימושים**

השימושים המותרים הם על פי השימושים המותרים בתכנית ג/17290

4.1.2 הוראות

הוראות התכנית על פי ההוראות בתכנית ג/17290

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (ד')	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (השטח)	צפיפות יח"ד/דונם נטו	צפיפות (יח"ד/מגרש)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת (1)	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
יעוד על פי תכנית בתוקף עבור מגורים א' בתכנית ג/17290	175-177, 170-173, 179-183, 186-188		בהתאם לתכנית ג/17290				.	לפחות שתי יחידות לדונם	לר	בהתאם לתכנית ג/17290	בהתאם לתכנית ג/17290					

* תכסית על פי המפורט בטבלה 5.1, תכסית עבור בית משותף על פי הערה (1) בטבלת המתחמים 5.1

5.1 טבלת מתחמי המגורים (הנחיות וקריטריונים)

מרחק בין המבנים				מרווחי בניה מקו מגרש				תכסית	שטח מעל מפלס הכניסה מ"ר בניה מרבי - מ"ר				קיבולת מגורים	שטח המתחם	מס מתחם	
קדמי	צדדי פנוי	צדדי בנוי	אחורי	קדמי	אחורי	צדדי פנוי	צדדי בנוי	קרקע- מ"ר	עבור כל יחידת דיור בנפרד	סה"כ שטח בנוי במתחם	סה"כ יחיד	שרות יחיד	עקרי יחיד	יחיד מקסימלית	בדונם	מס' המתחם
8 מ' מי	6 מ' מי	0	5 מ' מי	3 מ' מי	3 מ' מי	3 מ' מי	-	210	210	3,360	210	30	180	16 יחיד	9	1
6 מ' מי	6 מ' מי	0	5 מ' מי	2 מ' מי	3 מ' מי	3 מ' מי	0	150	210	5,250	210	30	180	25 יחיד	13.7	2
6 מ' מי	6 מ' מי	0	4 מ' מי	2 מ' מי	2 מ' מי	3 מ' מי	0	180	210	3,780	210	30	180	18 יחיד	11.9	3
8 מ' מי	6 מ' מי	0	6 מ' מי	3 מ' מי	3 מ' מי	3 מ' מי	-	210	210	1,470	210	30	180	7 יחיד	3	4
7 מ' מי	4 מ' מי	0	6 מ' מי	4 מ' מי	3 מ' מי	2 מ' מי	0	130	210	2,730	210	30	180	13 יחיד	5.5	5
7 מ' מי	4 מ' מי	0	6 מ' מי	4 מ' מי	3 מ' מי	2 מ' מי	0	130	210	5,880	210	30	180	28 יחיד	14.33	6
7 מ' מי	6	0	6	4	3 מ' מי	3 מ' מי	0	150	210	1,680	210	30	180	8 יחיד	4.6	7
7 מ' מי	6	0	6	4	3 מ' מי	3 מ' מי	0	150	210	3,780	210	30	180	18 יחיד	7.8	8
8 מ' מי	6	-	6	3	3 מ' מי	3 מ' מי	-	210	210	1,680	210	30	180	8 יחיד	4.9	9
7 מ' מי	4	0	6	4	3 מ' מי	2 מ' מי	0	150	210	3,990	210	30	180	19 יחיד	9	10
6 מ' מי	6	0	4	2	2 מ' מי	3 מ' מי	0	180	210	2,100	210	30	180	10 יחיד	5	11
6 מ' מי	6	0	4	2	2 מ' מי	3 מ' מי	0	180	210	2,310	210	30	180	11 יחיד	4.8	12
6 מ' מי	6	0	4	2	2 מ' מי	3 מ' מי	0	180	210	2,310	210	30	180	11 יחיד	5.4	13
7 מ' מי	4	0	6	4	3 מ' מי	2 מ' מי	0	150	210	2,680	210	30	180	8 יחיד	4.2	14
6 מ' מי	6	0	5	2	3 מ' מי	3 מ' מי	0	150	210	5,250	210	30	180	25 יחיד	8.6	15
6 מ' מי	6	0	5	2	3 מ' מי	3 מ' מי	0	150	210	3,780	210	30	180	18 יחיד	10.8	16
										51,030				243 יחיד	122.53	סה"כ

(1) במגרש עם בית משותף ובו מ-2 יחידות דיור ועד 4 יח' דיור שטח התכסית לא יעלה על 420 מ"ר.

6. הוראות נוספות

בהתאם לתכנית ג/17290

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר

7.3 הוראות מעבר

אין

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

מגיש התוכנית	שם: קבוץ נאות מרדכי תאגיד/שם רשות מקומית:	תאריך: 22/9/13 מספר תאגיד: 57000424/2	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חתימת נאות מרדכי
עורך התוכנית	שם: גדי רובינשטיין תאגיד: א.ב. מתכננים	תאריך: 22.9.13 מספר תאגיד:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
יזם בפועל	שם: קבוץ נאות מרדכי תאגיד:	תאריך: 22/9/13 מספר תאגיד: 57000424/2	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חתימת נאות מרדכי
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:
	שם: קבוץ נאות מרדכי תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד: 57000424/2	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ראטב סבאג תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד: 08091286	חתימה:
	שם: תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:



13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן V במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח תנועה וחניות		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית (1)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
		שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית (2)	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁴³		כללי (3)
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: <u>מרחב תכנון גולן</u>		
	V	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: <u>מ.א. גולן</u>		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (6)
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (7)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		

נספח הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית יצורף, כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של תכנית זו ושל תכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או על חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1632/ג	הופקד	י.פ. 2667	10.10.77

יחס בין התכנית לבין התוספת בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת אינה חלה		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	* התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	* התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים		
התכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעו נה אישור השר/ לא טענה אישור השר		אישור התכנית/ דחיית התכנית

ערר על התכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור וועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית			