

2000195439-1

19128/ג חלוקה למתחמים קיבוץ מלכיה

כמות: 29-07-75
\$8000
עלית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/19128

חלוקה למתחמים - קיבוץ מלכיה

מחוז	הצפון
מרחב תכנון מקומי	גליל עליון
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>מנהל מינהל התכנון אורי אילן</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19128/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנון של אזור הקהילה בקיבוץ מלכיה להיקף של עד 349 יח"ד ביישוב לפי הפירוט הנ"ל:
 - א. ביעוד מגורים – 161 מגרשים לשיוך בתחום המחנה הישן, ו-72 מגרשים חד משפחתיים בתחום שכונה חדשה מערבית.
 - ב. ביעוד מגורים אי - 33 מגרשים חד משפחתיים בשכונה מזרחית חדשה.
 - ג. ביעוד מגורים – על פי תכנית מאושרת – 83 מגרשים.
2. התוויית מערכת דרכים וחניות שיאפשרו בעתיד חלוקה למגרשים ושיוך דירות לחברים.
3. הסדרת שטחי ציבור לצרכי הישוב עפ"י הנחיות המועצה האזורית.
4. הסדרת שטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, מבני חינוך, תיירות, ואירוח כפרי.
5. פתרון הקצה לביוב הינו מטי"ש מלכיה המשרת את הישובים דישון ומלכיה (פרוט והרחבה בנספח המים והביוב שהינו חלק מתקנון זה).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
חלוקה למתחמים קיבוץ מלכיה	מספר התוכנית	19128/ג	
	שטח התוכנית	606.82 דונם	1.2
	שלב	מתן תוקף	1.3
	מספר מהדורה בשלב	2	
	תאריך עדכון המהדורה	08/03/15	
	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	יפורסם ברשומות
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	לא רלבנטי	
	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 התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון
 קואורדינטה X 248200
 קואורדינטה Y 778200
- 1.5.2 תיאור מקום קיבוץ מלכיה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גליל עליון
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה : צפת
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 קיבוץ מלכיה ד.נ. גליל עליון לא רלוונטי לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14392	• מוסדר	• חלק מהגוש	35	18,29,34,36
14395	• מוסדר	• חלק מהגוש	3	21,23,25,26,27,28,29,30
14396	• מוסדר	• חלק מהגוש	11	10,12,15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11859/ג	1-82

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/ 35	כפיפות	מרקמים: מרקם שמור משולב, יער וייעור לפי תמ"א 22, מכלול נופי; הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים באגן היקוות כינרת	י.פ. 5474	27/11/2005
תמ"מ/9/2	כפיפות	יעודי קרקע: ישוב כפרי קהילתי, אזור חקלא/נוף כפרי פתוח, יער נטע אדם קיים; רגישות: שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, שטח מוגן מפיתוח, שטח למניעת זיהום מים.	י.פ. 5696	30.7.2007
תמ"א/ 22	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	שונתה במסגרת תכנית ג/11151 על פי סעיף 7' בתמ"א 22, שטחי היער בתחום התכנית כפופים לתמ"א 22	י.פ. 4363	19/12/1995
תמ"א/ 34 ב' (4)	כפיפות	א' 1 פגיעות מי תהום גבוהה	י.פ. 5704	16/8/2007
תמ"א 34 ב' (5)	כפיפות	קו מים בתחום התכנית	י.פ. 5998	14/9/2009
תמ"א 1/ 12	כפיפות	הנחיות עבור פתוח תיירות	י.פ. 6137	21/9/2010
ג/4877	שינוי	התכנית מוכלת	י.פ. 3165	5/7/1987
ג/11151	שינוי	התכנית מוכלת חלקית	י.פ. 6967	1/3/2001
ג/11859	שינוי	התכנית מוכלת חלקית	י.פ. 5040	20/12/2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	גדי רובינשטיין	המסמך		33		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	גדי רובינשטיין				1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	עמירם כהנר				1:1250	מנחה	נספח תנועה, חניות
	ו. מחוזית	שרון שחר			חברת		מחייב	נספח שימור עצים
	ו. מחוזית	בלשה ילון			3	1:1,000/1,250 1:10,000	מנחה	נספח מים וביוב/תכנית אגנים וניקוז

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6959956		04-6946711	קבוץ מלכיה ד.ג. גליל עליון	57000773	קבוץ מלכיה				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6560521		04-6558211	רח' הרמון 2 נצרת עילית		ממ"י				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6560521		04-6558211	רח' הרמון 2 נצרת עילית		ממ"י			
	04-6959956		04-6946711	קבוץ מלכיה ד.ג. גליל עליון	57000773	קבוץ מלכיה			

1.8.4										
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו	מקצוע / תואר
gadi@abt.co.il	04-6951170	04-6950858	א.ב. מתכננים ק"ש		א.ב. מתכננים ק"ש	36991	51783140	גדי רובינשטיין	אדריכל	עורך ראשי
	04-6010577	04-6010577	שמשית		שחר	71855	058613480	שרון שחר	אדריכל	נספח עצים
SABAGENG@IS DN.NET.IL	04 6902818	04-6959844	בית מרגנית קרית שמונה		סבאג מהנדסים	772	025912486	מועזי סבאג	מו"ד	מו"ד
	04 8213040	04-8210408	ת.ד. 152 נשר		עמירם כהנר	10733	08068371	עמירם כהנר	מהנדס תחבורה	תכנון תנועה
	04 8514381	04-8520221	רח' הצמאות 31		בלשה ילון	70440	057770331	נויברגר יוסי	מהנדס מים	תכנון מים, ביוב, וניקוז

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנה	יח"ד קטנה היא יח"ד שאינה משמשת כדירת קבע וגודלה לא יעלה על 55 מ"ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 חלוקת אזור המגורים למתחמים לצורך החלוקה למגרשים.
- 2.1.2 הגדרת שטחים עבור; קרקע חקלאית, מגורים ומגורים א', יעוד על פי תכנית מאושרת, מבנים ומוסדות ציבור וחינוך, תיירות ואירוח כפרי, ספורט ונופש, מסחר, תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, פארק גן ציבורי ושטחים פתוחים, דרכים וחנוון.
- 2.1.3 אירגון מחדש של מערכת הדרכים הפנימיות והחניות, בהתאמה ליעודי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הסדרת מרכז הישוב ע"י שינוי יעוד משטחי מגורים לשטחים; למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותיירות, תיירות, שבילים, חניונים, דרכים, שטח ציבורי פתוח ופארק.
- 2.2.2 קביעת התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- 2.2.4 קביעת הוראות לביצוע חלוקה למגרשים.
- 2.2.5 הגדרת מערכת דרכים וחנויות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

606.82 ד'י			ס"ה שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		349 יח"ד	11 יח"ד -	360 יח"ד	יח"ד	מגורים
		100 יח"ד	0 יח"ד -	100 יח"ד/קטנות	יח"ד קטנות	
שטח שמתקבל מהפחתת 50% מהשטח המותר למקצועות חופשיים. הפחתה של יח"א במגורים		91,415 מ"ר	32,545 מ"ר +	58,870 מ"ר	מ"ר	מגורים
		5,445 מ"ר	1,301 מ"ר +	4,144 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור
כולל גם 50% מהתעסוקה במגורים		11,055 מ"ר	9,825 מ"ר +	1,230 מ"ר	מ"ר	תעסוקה
60 יח"א /א. כפרי 120 יח"א / תיירות 110 יח"א / מגורים		290 יח"א	170 יח"א +	120 יח"א	יח"א	תיירות/מלונאות אירוח כפרי (יחידות)
		18,400 מ"ר	12,205 מ"ר +	6,195 מ"ר	מ"ר	תיירות/מלונאות אירוח כפרי
		850 מ"ר	850 מ"ר +		מ"ר	משחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5. הנתונים הוזנו בהתאם לשיקול מוסד התכנון.

שטחי בניה למסחר: היקף הבניה בכל מרחב התכנית עבור שימוש מסחרי לא יעלה על 1000 מ"ר. (השימוש המסחרי יתאפשר ביעודים הבאים: תעסוקה / אירוח כפרי ותיירות, מבני ציבור)

3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לפי תמ"א / 22 שינוי בתכנית 11151/ג		
		101,104,209,211-214,216,220-223 300-351,600-619,650,651,670	מגורים
		527-559	מגורים א'
		507	מסחר
		112,203,204	תעסוקה
		201,202	מבנים ומוסדות ציבור
		205	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		94	תיירות
		93,164,190,287,520,699	קרקע חקלאית
		100,150-154,157,165-169, 173,175,191,193-199,208,227, 228,450,505,620,621	שטח ציבורי פתוח
		95,192	ספורט ונופש
		200	פארק / גן ציבורי
		97,105- 107,179,180,181,183,185,286,506,796	דרך מאושרת
		89,91,109,110,111,148,177,178,186,187 284,285,375,382,388	דרך מוצעת
		99,102,188,385,400-402,404	דרך משולבת
		155-156,158-163,218,652	שביל
		90,98,103,182,184,224,367-374, 376-379	חניון
	673 מאושר לעיבוד חקלאי	1-83,673	יעוד ע"פ תכנית מאושרת
		189,225	אירוח כפרי
		206	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		226	מסחר ותיירות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
15.32%	92.98	מגורים	30.55%	185.4	אזור מגורים
2.72%	16.50	מגורים א'	3.33%	20.2	אזור תעשייה
1.37%	8.33	תעסוקה	5.34%	32.42	דרך קימת/מאושרת
0.49%	3.00	מסחר	2.03%	12.34	דרך משולבת
0.97%	5.90	מבנים ומוסדות ציבור	1.85%	11.2	שטח למבני ציבור
0.82%	4.95	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2.79%	16.9	אזור מבני משק
3.72%	22.60	תיירות	3.59%	21.77	שטח ציבורי פתוח
1.86%	11.26	אירוח כפרי	2.04%	12.4	שטח פרטי פתוח
12.08%	73.35	קרקע חקלאית	1.58%	9.6	אזור ספורט
10.30%	62.52	שטח ציבורי פתוח	9.36%	56.8	מגורים קהילתי
2.42%	14.69	ספורט ונופש	0.69%	4.2	אזור הנצחה
2.20%	13.38	פארק/גן ציבורי	2.92%	17.7	אזור תיירות
7.10%	43.08	דרך מאושרת	29.22%	177.34	אזור חקלאי
12.69%	77.00	דרך מוצעת	4.70%	28.55	יער נטע אדם קים
2.28%	13.83	דרך משולבת			
0.95%	5.77	שביל			
0.80%	4.83	חניון			
20.57%	124.84	יעוד על פי תכנית מאושרת			
0.81%	4.91	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
0.51%	3.10	מסחר ותיירות			
100.00%	606.82	ס"ה	100.00%	606.82	ס"ה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים (161 יח"ד לשיוך + מתחם 15 – 72 מגרשים)

תאי שטח: 670, 651, 650, 223-220, 216, 214-211, 209, 104, 101,
(מתחם 15 : 619-600, 351-300)

4.1.1 שימושים

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.

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.

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.

בתא שטח 651 יותר להקים עד 100 יחידות מגורים קטנות.

יח' קטנות:

- א. הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות / נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ולמכירה.
- ב. הן מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים או הוי חברים), ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להכרה לגופים חיצוניים.
- ג. שטח יחידת הדיור לא יעלה על 55 מ"ר.
- ד. יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא יחשבו כ"יח"ד קטנות, ויספרו במניין סך יחידות הדיור בישוב.
- ה. יח"ד קטנות יתוכננו אך ורק במבנים קיימים.

4.1.2 הוראות

הערה:

הוראות ס"ק 4.1.2 לא יחולו על יח"ד קטנות.

הוראות אדריכליות

תכנית למתחם תציג גבולות מגרשים שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. למתחם שיחולק למגרשים תוכן תוכנית בינוי עקרונית ומנחה, בה יצויין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות. התוכנית תכלול תכנית אב להרחבת המבנים. תוכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

קווי בנין:

- א. הועדה המקומית תוכל להתיר עפ"י שיקול דעתה, הקטנה של קו הבנין לבניה של תוספות למבני מגורים קיימים, וזאת במגבלות הבאות:
 - (1) כאשר הגבול הוא עם שטחים אשר יעודם ציבורי פתוח, עד לגבול המגרש. כל חריגה מקו בנין למרחק הקטן מ- 2.7 מ' תתאפשר רק אם הקירות ללא פתחים.
 - (2) כאשר ההקטנה המבוקשת של קו הבנין היא עם מגרש מגורים שכן, דרושה הסכמתו בכתב של השכן הגובל.
 - (3) כאשר ההקטנה המבוקשת היא עם שטחי מבני ציבור או מלונאות ונופש, דרושה הסכמת הקיבוץ כתנאי לאישור הוועדה.

מחסן: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש

חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצויינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות

בתחומי המגרשים בלבד, ולא בחניות הציבוריות. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. תומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. מבנה החניה יהיה מפולש ולא תתאפשר סגירתו.

קירוי החניות שבמתחם, יהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית. 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 הדיוור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב. חניות אלו לא תהיינה ניתנות לקירוי.

גדרות: אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. הגדרות יפורטו בתכנית הבינוי.

תיחום בין מגרשים במידה ותדרש הגנה עם מעקה, יבנה המעקה עפ"י התקן ומחומרים העונים על דרישות התקן. גובהו לא יעלה על 1.5 מטר מגובה המגרש העליון. הגידור יהיה אחיד לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

לא יותרו גדרות חזית עשויות מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד. קירות תומכי מגרש יבנו בתחום המגרש הנתמך. קירות אשר גובהם יעלה על 3 מ' ייבנו בדירוג כאשר המשחק האופקי ביניהם לא יעלה על 1 מ', ולא יפחת מ- 60 ס"מ.

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, מרכזי מיחזור עפ"י הנחיות המועצה האזורית.

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבינויים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית. תנורי הסקה ישולבו במבני המגורים, לא תותר בניה של מבנים נפרדים עבור תנורי ההסקה.

דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור, אשר יסתיר את הדוד והקולטים.

מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:

* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.

* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.

* המתקנים יהיו ללא גג.

* תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

* מתקני המשחק ישאו תו תקן ואישורים תקופתיים מאת ממונה הבטיחות של הישוב.

4.2 מגורים א' - (מתחם 16 - 33 מגרשים חדשים)

תאי שטח: 518,519,521-550 ומגרש 83

מיועד להקמת מגורים חד-משפחתיים, לרבות מבני חניה פרטית מחסנים ביתיים ומתקני חצר

4.2.1 שימושים

ביחידת המגורים ובחלק ממנה יותר להקים – משרד, סדנה, גלריה, קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים), ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). לא תתאפשר הקמת יחידה לתעסוקה ללא בניה בו זמנית של בית המגורים או שבית המגורים כבר קיים.

השימושים שאינם למגורים לא יעלו על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיו על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. תותר כניסה נפרדת לכל השימושים שפורטו לעיל.

יותר להקים יח' אירוח אחת (צימרים) תותר גם הקמת בריכת שחיה, כחלק מאחוזי הבניה. בריכת השחיה תוגדר כפרטית בלבד, שטחה לא יעלה על 50 מ"ר והיא תחוייב בגידור.

הוראות אדריכליות

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף.

מחסן: יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים עשויים באיכות גבוהה בני קיימא

חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. בתחום המגרש יותר להקים מבנה חניה, אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז גג המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה, אטליה, יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בכפוף לתקני החניה הרלוונטים לסוג השימוש.

גדרות: אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/ או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים, יעלה על 30 ס"מ יידרשו מסלעות או קירות תומכים.

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה, מחזור פסולת ופינוי גזם ופסולת גינה. המתקנים יהיו באחריות המועצה האזורית. הפסולת תועבר לאתר מאוש ובתנאי שיתקיימו במקום מתקני שטיפה וניקוז.

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בתזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגנות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.
- * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.
- * המתקנים יהיו ללא גג.

- * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

היתרי בניה למתקנים ותשתיות

- * בבקשה להיתר בניה לתשתיות יוגשו לאישור הועדה המקומית טיפוס גומחות למיכלי אשפה בהן ישולבו חיבורי המים וארונות חיבורי החשמל והתקשורת.
- * מתן היתר בניה למגורים יותנה במתן היתרי בניה בתחום המיועד להרחבה הקהילתית בקבלת היתר לתשתיות לרבות כבישים, מדרכות, ביוב, ניקוז, אספקת מים, תאורת רחוב וכו'.
- * היתר בניה לתשתיות יכלול רומי רצפה במגרשים ובכבישים. לא תותר כל בניה בתחום קו בניין מכביש 899 לאתר הקלה.

4.3 יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח: 1-82,673

4.3.1 שימושים

ע"פ תכנית ג/11859

כמו כן, יותר להקים יח' אירוח אחת (צימרים, תותר גם הקמת בריכת שחיה, כחלק מאחוזי הבניה.

בריכת השחיה תוגדר כפרטית בלבד, שטחה לא יעלה על 50 מ"ר והיא תחוייב בגידור. זאת בתנאי כי אחוזי הבניה יישארו ע"פ תכנית ג/11859. ותכנית ג/11151 בהתאמה.

4.3.2 הוראות

ע"פ תכנית ג/11859

בשטח "ע"פ תכנית מאושרת" חלות הוראות תכנית ג/11151 (בשטח שאינו כלול בתחום הייעוד "תיירות")

הוראות מיוחדות לפי תמ"א 22: (עבור שטחי יער הנמצאים בתחום "יעוד עפ"י תכנית מאושרת" בתכנית זו, תא שטח 673).

על השטחים הנ"ל שיעודם בתמ"א 22 ייער נטע אדם קיים" יכולו הוראות תמ"א 22.

4.4 תעסוקה

4.4.1 שימושים

אזור המיועד להקמת ו/ או שימוש של מבנים קיימים לצרכי תעסוקה כמו: מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, מסחר קמעונאי, שירותי הסעדה, בתי מלאכה נקיה, סדנאות, מבני שירות ומחסנים, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה.

4.4.2 הוראות

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים. בבקשה להיתר בניה יצויינו מיקומן של מערכות תשתית מרכזיות ומערכת איסוף האשפה וברזי שריפה. תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בניה באישור הועדה המקומית ושתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח בהם הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.5 מסחר

4.5.1 שימושים

יותר להקים בנינים המיועדים למסחר קמעונאי, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה.
יותר עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים, בצדדים הגובלים בדרכים או בשטחים ציבוריים ובשטחי מסחר עפ"י היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות. הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. ישמר מרחק מינימלי של 40 מ' לתיירות.

4.5.2 הוראות אדריכלות

תוכן תוכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות והגשת בקשה להיתר בניה לתשתיות חדשות.
המבנים למסחר ייבנו מהחומרים באיכות גבוהה. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה – עפ"י התקן החניה תהייה ללא קירוי.
יותר עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים בצדדים הגובלים בדרכים או שטחים ציבוריים בתנאי ועפ"י היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור.
קירות תומכים אשר גובהם הכולל עולה על 3 מ' ייבנו בדירוג כך שכל קטע לא יעלה על 3 מ'.

סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות

תנאי למתן היתר בניה – רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות בכפוף לתקנות התכנון והבניה – וזאת לגבי מבנים חדשים ו/ או תוספות למבנים קיימים.
תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית בינוי והסדרת נגישות לאנשים עם מוגבלויות.

איכות הסביבה

השימושים ביעוד קרקע זה יחוייבו בעמידה בהוראות איכות הסביבה, בהתאם לצורך יחוייבו במסגרת היתר הבניה חייץ דקורטיבי ואקוסטי.

4.6 מבנים ומוסדות ציבור

4.6.1 שימושים

השטח מיועד לשימושים כגון: משרדי קהילה ומוסדות: דת, תרבות, רווחה, חינוך, ושירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, דרכי ושבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב.
לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י כל דין.

4.6.2 הוראות אדריכלות

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.
בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאותו אזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.

תנאי למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור חדשים יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.7 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.7.1 שימושים

אזור המיועד להקמת ו/ או שימוש של מבנים קיימים לצרכי הציבור בתחום החינוך: פעוטונים, גני ילדים, בית ספר – הכולל את כל המרכיבים הקיימים בו וכן מגרשי ומתקני ספורט, חניה, דרכים, שבילים ומדרכות, גינות גידור ושילוט, חניות.

4.7.2 הוראות

אדריכלות

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים - אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.8 תירות

4.8.1 שימושים

באזור זה יותרו השימושים: מתקן איכסון תירות עפ"י הגדרת משרד התיירות והתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות בהיקף של 120 יחידות אירוח. יותר להקים מבני אכסון וכל המבנים והמתקנים הקשורים ו/ או דרושים להפעלת אתר מלונאות ונופש כמו: שירותי מזון, מזנון, מתקני נופש משחק וספורט. כמו כן תותר בניית אתר הנצחה, טיילת נקודות תצפית, ואלמנטי הנצחה בנויים. שימוש ביח"א למטרות מגורים, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

4.8.2 הוראות

הוראות תמ"א 1/12

בהתאם לסעיף 5.1 לתמ"א 1/12; יובטח קיומם של השטחים הציבוריים עבור האכסון המלונאי המבוקש בתכנית, והוא יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים ותהיה בעלות של גורם אחד על האכסון המלונאי. על התכנית יכולו הוראות סעיף 6 לתמ"א 1/12

אדריכלות

תוכן תוכנית בינוי עקרונית לכלל השטח שתלווה ע"י אדרי' נוף ויועץ ניקוז ותאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה בסיס לתכנון מפורט ובקשות להיתרי בניה. התוכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי, חומרי גמר וכל דבר נוסף שידרש ע"י הועדה המקומית ו/ או כל גורם מקצועי מוסמך.

תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה – בכפוף לאישור משרד התיירות לתכנית הבינוי והתאמה לתקנים הפיזיים.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.9 חקלאי

4.9.1 שימושים

כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. בשטח זה תאסר כל בניה. תותר העברת תשתיות, דרך ביטחון וכל המערכת הנלוות.

4.10 שטח ציבורי פתוח

4.10.1 שימושים

השטחים המיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, 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 כך שכל קטע לא יעלה על 3 מ'.

4.11 יעוד – ספורט ונופש

4.11.1 שימושים

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.

4.11.2 הוראות

אדריכלות

מבני הספורט יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבנה מתקני ספורט. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

איכות הסביבה

שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.

4.12 פארק/גן ציבורי:

4.12.1 שימושים

השטחים המיועדים לגינון לפעילות ולנופש בחיק הטבע. חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, מצפורים, אמפי בחיק הטבע, שולחנות לפיקניק, גן פסלים, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית. גודל מקסימלי למבנה בודד - 50 מ"ר.

4.13 יעוד – דרכים, דרכים משולבות

4.13.1 שימושים

- * השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
- * דרך משולבת – דרך לשימוש משולב של הולכי רגל, מינוע שכונתי ורכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים.

4.13.2 הוראות

תשתיות

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 ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדסי הרשות המקומית. מהנדס הרשות המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

4.14 יעוד – שביל

4.14.1 שימושים

אזור זה ימש מעבר לכלל הציבור אל מגרשי המגורים ואחרים. השבילים יסללו מתומרים עמידים ובני קיימא וישמשו הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכבים חשמליים אישיים. בשבילים הציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים, טרקטורים וטרקטורונים למיניהם אך למעט רכב חירום והצלה. רוחב השביל לא יפחת מ- 3 מ' ותותר העברה של תשתיות בתת הקרקע שבתחומיו. למרות האמור לעיל, תותר תנועה של רכבי שירות ואחזקה ישוביים בשבילים בתיאום עם רשויות הישוב ואישורם.

4.15 יעוד – חניון

4.15.1 שימושים

ישמש לחנית כל רכב, תאסר כל בניה למעט סככות צל. בחניון בקרבת אזורי המגורים יסומנו חניות עם זיקה לשיוך ליחיד מוגדרת.

4.15.2 הוראות

אדריכלות

לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית.

תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתת הקרקע שבתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.

תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ליעוד הקרקע ע"י הועדה המקומית.

4.16 יעוד – אירוח כפרי

4.16.1 שימושים

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, חדרי 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.

4.16.2 הוראות

הוראות תמ"א 1/12

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 יכלול הוראות סעיף 6 לתמ"א 1/12

תכנית בינוי:

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 שידרש ע"י הוועדה המקומית ו/או כל גורם מקצועי מוסמך. תחוייב התייחסות לכניסת ותנועת בעלי מוגבלויות בתחום השטח

תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית בינוי ליעוד הקרקע ע"י הוועדה המקומית בכפוף לאישור משרד התיירות

4.17 יעוד – מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

4.17.1 שימושים

יותר להקים בנינים המיועדים לצרכי הציבור כמו: משרדי קהילה, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, משרדים, מסחר קמעונאי, שירותי הסעדה, סדנאות נקיות, מחסנים ומבני שירות, חדרי חוגים ופעילות לקהילה וכד', שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה, עפ"י תקני החניה. בתא שטח 206 יותר בקומת הקרקע של המבנה שימוש למבני ציבור בלבד. יותר עירוב שימושים כמפורט בסעיף 4.17.1 בקומה העליונה בלבד.

4.17.2 הוראות

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. בסמכות הוועדה המקומית לאפשר ניוד שטחים בין שטחי המסחר ושטחי הציבור.

תנאי למתן היתר בניה

- 1) תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.
- 2) בבקשות להיתרי בניה למטרות מסחר, יבדק סך כל השטח הבנוי למסחר, בכל היעודים בהם הוא מותר, עד מועד הגשת הבקשה. לא ינתנו היתרי בניה למסחר אם השטח הבנוי הכולל למסחר יעלה על 1000 מ"ר.
- 3) תנאי למתן היתר בניה יהיה תוכנית בינוי אשר תחלק את השטח ע"פ יעודים.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.18 מסחר ותיירות

4.18.1 שימושים

המתחם ישמש עבור אטרקציות תיירותיות כגון: מתקני נופש פעיל, בריכות שחיה, ספורט אקסטרים, שירותי הסעדה, מזנון, מתקני משחק, ומתקנים ומבנים עבור פארק משחקים, מלתחות ושירותים עפ"י תקני משרד הבריאות. כמו כן תתוכנן גישה לרכב חירום ושרות.

4.18.2 הוראות

תנאי למתן היתרי בניה, אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית. שטחי המסחר באזור זה לא יעלו על 200 מ"ר. בסמכות הוועדה המקומית לאפשר ניווד שטחים בין שטחי המסחר והתיירות. בבקשות להיתרי בניה למטרות מסחר, יבדק סך כל השטח הבנוי למסחר, בכל היעודים בהם הוא מותר, עד מועד הגשת הבקשה. לא ינתנו היתרי בניה למסחר אם השטח הבנוי הכולל למסחר יעלה על 1000 מ"ר.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

5.1 טבלת מתחמי המגורים (הנחיות וקריטריונים)

מס' מתחם	מס' תאי שטח	קיבולת מגורים יח"ד מקסימלית	שטח מעל מפלס הבנייה מ"ר בניה מרבי			תכנית	מרווחי בניה מקו מגושי			מרחק בין המבנים			מס' תא שטח			
			שטח שטח מתחם ביונס	שטח בנות במ"ר מתחם	סה"כ שטח בנות		שטח שטח בנות במ"ר מתחם	שטח שטח בנות במ"ר מתחם	שטח שטח בנות במ"ר מתחם	שטח שטח בנות במ"ר מתחם	שטח שטח בנות במ"ר מתחם	שטח שטח בנות במ"ר מתחם		שטח שטח בנות במ"ר מתחם		
1	101	26	160	30	190	7.60	4,940	130 מ"ר	0	2	2	3	5	0	5	7
2	104	14	160	30	190	4.68	2,660	150 מ"ר	0	2	2	3	5	0	5	8
3	209	7	160	30	190	2.12	1,330	160 מ"ר	0	3	3	3	4	0	4	8
4	211	12	160	30	190	3.01	2,280	120 מ"ר	0	2	2	3	6	0	6	7
5	212	12	160	30	190	3.12	2,280	120 מ"ר	0	2	2	3	6	0	6	7
6	213	11	160	30	190	2.95	2,090	130 מ"ר	0	2	2	3	6	0	6	7
7	214	5	160	30	190	1.21	950	160 מ"ר	0	3	3	3	5	0	5	8
8	216	8	160	30	190	3.10	1,520	160 מ"ר	0	2	2	3	6	0	6	8
9	220	14	160	30	190	6.19	2,660	160 מ"ר	0	2	2	3	6	0	6	8
10	221	17	160	30	190	6.15	3,230	160 מ"ר	0	3	3	3	4	0	4	8
11	222	16	160	30	190	6.24	3,040	160 מ"ר	0	3	3	3	5	0	5	8
12	223	12	160	30	190	3.81	2,380	150 מ"ר	0	3	3	3	6	0	6	7
13	650,670	7	160	30	190	3.7	1,330	160 מ"ר	0	3	3	3	6	0	6	7
14	651	100 יח' קטנות	55			2.9	5,500	55 מ"ר	0	3	3	3	6	0	6	7
15	300-351,600-619	72	200	50	250	36.2	18,000	200 מ"ר	3	3	4	5	10	6	10	10
סה"כ		233	40,160	8,430		114.88	54,090									

הערות: (1) תנאי השארית של מבנים קיימים בפועל המופיעים בתשרי תכנית זו, שאינם תואמים את הטבלה, כמבנים חריגים ללא צורך בהריסה והתאמה לטבלה החדשה, ובלבד שאינם בתחום מעברי ניקוז ותשתיות. פרט שטחי הבנייה עבור יח' קטנות בטבלת זכויות וחוראות בניה בפרק 5 (2) תותר העברת יח"ד ממתחם למתחם, באישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

כל עבודות הבניה והפיתוח והוצאת היתרי בניה לפי תכנית זו מותנות בעריכת הליכי חלוקה מחדש, אם בתשריט, אם בתכנית בכפוף לכל דין.

6.1 תנאים למתן היתרי בניה :

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה 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. ביעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, אירוח כפרי, מסחר ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר, תעסוקה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

6.2 פיתוח תשתיות

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות 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 לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. תובטח השלמת ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם גמר הבנייה.

ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי

ד. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, וקולחי גליל עליון.

ה. נגר עילי

הוראות לטיפול בנגר עילי לאזור א-1, לפי תמ"א 4/ב/34: מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ו. ניקוז :

- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת

המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

- לא יינתנו היתרי בניה לפני השלמת מערכת תשתית הניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י רשות ניקוז כינרת.

6.3 הוראות בנושא 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה 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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	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
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

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.

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 בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.5 איחוד וחלוקה:

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.6 היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7 רישום:

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית תואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנון מודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.8 דרכים ותניות:

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה עבור מבנים חדשים (לא תוספות בניה) יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות/ מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.9 פיקוד העורף:

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 שרותי כבאות:

תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה עם רשות הכבאות, עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.11 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.12 שמירה על עצים בוגרים:

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - 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 שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא השטח.
 - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.13 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה :

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.14 סידורים לבעלי מוגבלויות :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.15 חומרי חפירה ומילוי :

6.15.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן :

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ד. חובת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.15.2 חציבה ומילוי

- א. ההיתר יציג פתרון לאזון בין חפירה ומילוי.
- ב. בהעדר איזון:
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מינהל מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו מהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית		

7.2 מימוש התכנית

יש לבטיח את קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.3 תשתיות קיימות, תחזוקתן

זמן משוער למימוש התכנית כ - 15 שנה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קיבוץ מלכיה	חתימה: קיבוץ מלכיה	תאריך: 22.3.15
	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ מלכיה		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: גדי רובינשטיין	חתימה:	תאריך: 25.3.15
	תאגיד: א.ב. מתכננים		מספר תאגיד: 29.3.15
			מספר תאגיד: 677 קרית שמונה
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה: הוברמן עידיה	תאריך:
	תאגיד:	מחכנת מרחב עיסקי צפון רשות מקרקעי ישראל	
בעל עניין בקרקע	שם: קבוץ מלכיה בחכירה לדורות	חתימה:	תאריך: 29.3.15
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עסקית לתכנית, אלא תחילת מתן עסקאות ויש להגיש את התוכנית לרשות המקומית. חתימת היזם על התוכנית אינה כוללת אחריות על כל עבודות שיבצע היזם או על כל עבודות שיבצע המעביד. היזם יישא אחריות על כל עבודות שיבצע היזם או על כל עבודות שיבצע המעביד. היזם יישא אחריות על כל עבודות שיבצע היזם או על כל עבודות שיבצע המעביד. היזם יישא אחריות על כל עבודות שיבצע היזם או על כל עבודות שיבצע המעביד.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: מועצה אזורית גליל עליון סד		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: מועצה אזורית גליל עליון		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	✓	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	נוספים (5)

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש לחתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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
ג/2952	הפקדה	י.פ. 3295	23/1/1986
ג/11934	הפקדה	י.פ. 4915	5/9/2000
גע/מק/203	הפקדה	י.פ. 6055	28/1/2010

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	ל.ר.	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	* התוספת אינה חלה	ל.ר.	

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/ לא טעונה 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			

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גדי רובינשטיין מספר זהות 051783140, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' ג/19128 ששמה חלוקה למתחמים קיבוץ מלכיה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישיון 36991.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
 - א. כהנר עמירם - מהנדס תשתיות - נספח תחבורה
 - ב. יוסי נויברג - מהנדס מים וביוב- נספח ביוב
 - ג. שרון שחר – אדריכלית נוף - נספח עצים בוגרים
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מחכננים בע"מ
חתימת המצהיר



23.8.15
תאריך

הצהרת המודד

הערת: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 19128/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20.12.09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

ראתב סבאג
772
מספר רשיון

שם המודד
תאריך

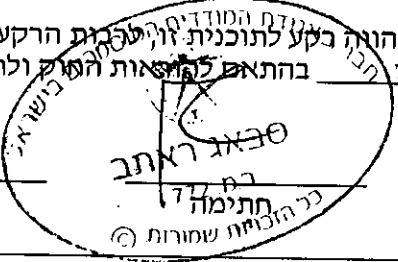


2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 22.3.15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

ראתב סבאג
772
מספר רשיון

שם המודד
תאריך



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת התכנית - הכנת נספח עצים בוגרים

אני החתום מטה שרון שחר (שם), מספר זהות 058613480

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מסי ג/ 19128 ששמה חלוקה למתחמים קיבוץ מלכיה (להלן - ה"תכנית").
אני מומחה לתחום תכנון נוף ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 71855
2. אני מומחה לתחום תכנון נוף ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 71855
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שרון שחר
חתימת המצהיר

18.3.15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת התכנית – יועץ תנועה ותחבורה

אני החתום מטה אריאל כניף (שם), מספר זהות 008068371

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/19128 ששמה חלוקה למתחמים קיבוץ מלכיה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ויש בידי תעודה מטעם אגף תחבורה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 10733.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

15.3.2015
תאריך