

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0297085

חלוקה אזור מגורים א' - כפר סאלד ג/23093



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**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 לחלק מתחמי המגורים למגרשים כולל הסדרת דרכי גישה, קווי בניין, הגדרת זכויות בנייה, להגדיר מיקום יחידות קטנות, מיקום יחידות דיור בודדות ומיקום יחידות דיור משותפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 23093/ג כפר סאלד

מספר התכנית 253-0297085

שטח התכנית 177.695 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

261750 קואורדינאטה X

789070 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קיבוץ כפר סאלד

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: כפר סאלד

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר סאלד

שכונה קיבוץ כפר סאלד

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13546	מוסדר	חלק		2, 8

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 30



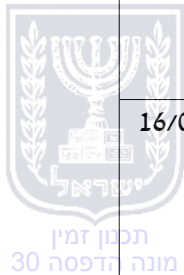
תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
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
13/03/2012	3075	6390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/18653 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/18653



## 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: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ראתב סבאג		תשריט מצב מוצע 1	לא
חלוקה ורישום	מנחה	1: 1000	1	10/07/2017	ראתב סבאג	10/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/02/2015	ראתב סבאג	21/11/2017		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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**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 כפר סאלד	כפר סאלד	(1)		04-6907512	04-6907010	gavribd@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ כפר סאלד ד.ג גליל עליון.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי (1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: שד' תל חי 93 קרית שמונה

ת.ד 255 קריית שמונהמיקוד 11033.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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 של אזור המגורים לצורך שיוך

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.1.1 חלוקה מחדש בין מגרשים במתחמי המגורים באזור מגורים א' כפי שקיים בפועל.

2.1.2 הסדרת מערכת שבילים פנימית .

2.1.3 קביעת ושינוי קווי בניין .

2.1.4 שינוי בהגדרת אחוזי הבניה במגרש כפי שהוגדרו בתכנית ג/18653 .

2.1.5 הרחבת שטח מבנה ציבור ושטחי חניה ללא תוספת זכויות.

2.1.6 שינוי ייעוד .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		177.695			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	16		16	
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	668		668	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד	56		56	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	2,490	+3,785	6,275	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	237		237	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	37,060	-3,210	33,850	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	500		500	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	3,356	+3,752	7,108	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	421
דרך מאושרת	511, 510, 498
דרך משולבת	538, 536, 534, 513, 508, 507, 500
חניון	2006, 1003, 782, 496, 493, 492, 490 - 480, 478 - 462
מבנים ומוסדות ציבור	568, 530, 529
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	566, 565, 533
מגורים א'	902, 424, 420, 410, 180 - 1
שביל	537, 535, 520 - 514, 222 - 201
שטח ציבורי פתוח	2007, 2005 - 2001, 456 - 454, 452 - 450, 426, 409 - 406
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	528, 423, 422

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	511, 498
מבנה להריסה	דרך משולבת	500
מבנה להריסה	חניון	465
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	565
מבנה להריסה	מגורים א'	11, 10
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	452

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,270	5.22
דרך מוצעת	6,284	3.54
דרך משולבת	7,893	4.44
חניון	6,607	3.72
מבנים ומוסדות ציבור	5,657	3.18
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5,015	2.82
מגורים א'	93,476	52.61
מגורים מיוחד	1,662	0.94
שביל	5,838	3.29
שטח ציבורי פתוח	26,213	14.75
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	9,779	5.50
<b>סה"כ</b>	<b>177,694</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	1,661.8	0.94
דרך מאושרת	15,555.95	8.75
דרך משולבת	7,892.23	4.44
חניון	6,719.91	3.78
מבנים ומוסדות ציבור	6,023.14	3.39
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5,342.92	3.01
מגורים א'	86,305.6	48.57
שביל	9,594.68	5.40
שטח ציבורי פתוח	28,819.25	16.22
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	9,779.11	5.50
<b>סה"כ</b>	<b>177,694.58</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
<p>תאי שטח לשיוך : 1-172.</p> <p>אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות יחידות מגורים קטנות כהגדרתן בסעי' 1.9, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.</p> <p>ביחידות מגורים שגודלן עולה על 55 מ"ר יותר להקים משרד או סדנה או 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).</p> <p>תאי שטח לא לשיוך : 173-180.</p> <p>יח' קטנות :</p> <p>יח"ד קטנות יותרו בתאי שטח : 173-180,410,420,424,902 .</p> <p>א.הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות / נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ולמכירה.</p> <p>ב.הן מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים או הורי חברים), ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.</p> <p>ג.יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא יחשבו כיח"ד קטנות, ויספרו במניין סך יחידות הדיור בישוב.</p> <p>ד.יח"ד קטנות יתוכננו אך ורק במבנים קיימים.</p>	
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
<p>הוראות אדריכליות :</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות שיאושרו ע"י הוועדה לתכנון ובניה גליל עליון.</p>	
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
<p>תא שטח : 421</p> <p>מיועד להקמת או לשימוש של מבנים קיימים וכן מבני מגורים המותאמים על-פי הצרכים לאוכלוסייה סיעודית.</p> <p>יותר להקים מתקנים נילוויים המתחייבים מהטיפול והפעילות שהאוכלוסייה הסיעודית/ מוגנת נזקקת להם, כמו : חדרי סיעוד/טיפול עם אפשרות לינה, חדרי התכנסויות, שירותי הסעדה, חדרי עזר, מחסנים, חדר אחות, משרד.</p>	
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
<p>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.</p>	



	<b>4.2</b>
<p><b>דיור מיוחד</b></p> <p><b>ב</b></p> <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>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, ובהתאם לתקנות העדכניות.</p>	
	<b>4.3</b>
	<b>4.3.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>תאי שטח: 529,530,568.</p> <p>השטח מיועד לשימושים כגון: משרדי קהילה מוסדות: דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, דרכי ושבילי גישה, קווי תשתית, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב.</p> <p>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.</p>	
	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>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.</p> <p>בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>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.</p>	
	<b>4.4</b>
	<b>4.4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>תאי שטח: 533,565,566.</p> <p>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, קווי תשתית, גינון גידור ושילוט, חניות.</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>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. גישה וחניות, חתכים וגבהים.</p>	

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.4
<p><b>ב סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>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.</p>	
<p><b>ג תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.5
<p><b>שימושים 4.5.1</b></p>	
<p>תאי שטח: 406,426,450,451,452,454,427,455,456,2001-2005,2007.</p> <p>השטחים המיועדים לגינון, חורשות, מקלטים ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר קווי תשתית, הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p><b>הוראות 4.5.2</b></p>	
דרך מאושרת	4.6
<p><b>שימושים 4.6.1</b></p>	
<p>דרך ע"פ תכנית מאושרת.</p> <p>כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>יותר להניח בתוואי הדרך קווי תשתית ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>הוראות 4.6.2</b></p>	
<p><b>א תשתיות</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה.</p> <p>יותר להניח בתוואי הדרך קווי תשתית</p> <p>מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	
דרך משולבת	4.7
<p><b>שימושים 4.7.1</b></p>	
<p>דרך משולבת להולכי רגל, למינוע שכונתי ולרכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים.</p>	
<p><b>הוראות 4.7.2</b></p>	
<p><b>א תשתיות</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. יותר להניח בתוואי הדרך קווי תשתית ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב</p>	

<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<p>ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
	<b>שימושים</b>
<p>אזור זה ישמש מעבר ציבורי ואמצעי גישה ציבוריים אל מגרשי המגורים ואחרים. ישמרו בו זכויות המעבר לכלל הציבור, באזור זה תותר סלילה של שבילים להלכי רגל. במעברים הציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים, טרקטורים וטרקטורונים למיניהם אך למעט רכב חירום והצלה. רוחב המעבר לא יפחת מ- 2 מ' ותותר העברת קווי תשתית בתחומו.</p>	
	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>חניון</b>
	<b>שימושים</b>
<p>ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה למעט סככות צל. בחניון בקרבת אזורי המגורים יסומנו חניות עם זיקה לשיוך ליח"ד מוגדרת.</p>	
	<b>הוראות</b>
<p>א לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבוריות. תקן החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
<p>ב תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. יותר להניח בתחום החניון קווי תשתית באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירוי חניות. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.</p>	
<b>4.10</b>	<b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	<b>שימושים</b>
<p>תאי שטח: 423,422,528 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.</p>	
	<b>הוראות</b>
	<b>אדריכלות</b>

4.10	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. תנאי למתן היתר בניה תוכנית בינוי, חתכים וגבהים, ניקוז וביוב, תשתיות, גישה, חניות ובאישור הועדה המקומית ושתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.</p>
ב	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>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..</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	(2) 159	60	(1) 250			50	200	200	1 - 132, 135, 137 - 139, 141 - 163		מגורים אי'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	(2) 4	70	(4) 250			50	200	180	133, 134, 136, 140		מגורים אי'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	(6) 18	60	(5) 250			50	200	465	164 - 172		מגורים אי'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	(8) 56	50	(7) 55				55	380	173 - 180, 410, 420, 424, 902		מגורים אי'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	(9) 16	50	835			167	668	500	421		דיוור מיוחד
(3)	(3)	(3)	(3)	2	10		40	3113			623	2490	500	529, 530, 568		מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	2	10		35	2634			527	2107	500	533, 565, 566		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(11) 3	(11) 3	(11) 3	(11) 3	1	3.5		(10)	(10)			(10)	(10)	100	406 - 409, 426, 450 - 452, 454 - 456, 2001 - 2005 - 2007		שטח ציבורי פתוח
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8		35	(12) 550			50	500	450	422, 423, 528	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8		35	2097			419	1678	450	422, 423, 528	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8		35	2097			419	1678	450	422, 423, 528	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



**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**

**הערה ברמת הטבלה:**

1. סה"כ יחידות ביעוד מגורים א' 181 יחידות מגורים לשיוך ו- 56 יחידות קטנות.
2. שטח יחידה קטנה לא יעלה על 55 מ"ר.
3. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו או משטח עיקרי לשטח שרות, בתנאי שסך הכל זכויות הבניה תשמרנה.
4. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
5. השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 60 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

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

- (1) סה"כ שטחי בניה כוללים ביעוד - 39,750 מ"ר.  
31,800 מ"ר שטח עיקרי.  
ושטח שרות 7,950 מ"ר..
- (2) תותר יחידה אחת לכל מגרש.  
(3) לפי תשריט.
- (4) סה"כ שטחי בניה כוללים ביעוד - 1,000 מ"ר.  
800 מ"ר שטח עיקרי.  
ושטח שרות 200 מ"ר..
- (5) סה"כ שטחי בניה כוללים ביעוד - 4,500 מ"ר.  
3,600 מ"ר שטח עיקרי.  
ושטח שרות 900 מ"ר..
- (6) מגרשים 164-172 הם מגרשים של בתים משותפים של 2 יחידות דיור למגרש.
- (7) יותר עד 55 מ"ר עבור יחידה קטנה, לכל תא שטח..
- (8) מגרשים ליחידות קטנות.  
173-178,424 - 4 יחידות.  
179 - 5 יחידות.  
180 - 2 יחידות.  
410 - 8 יחידות.  
420 - 7 יחידות.  
902 - 6 יחידות..
- (9) יותר עד 32 מיטות מקסימום.
- (10) סה"כ בניה מותרת בכל תאי השטח ביעוד זה לא יעלה על 100 מ"ר למעט מקלטים קיימים ערב אישור תכנית זו.
- (11) קו הבניין יהיה 3 מ' פרט לבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו ..
- (12) יותר עד 550 מ"ר לשימושים מסחריים ובתנאי שסה"כ השטח למסחר לא יעלה על 1000 מ"ר בכל שטח הישוב..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות**

**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, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור תכנון זמין מונה הדפסה 30 לחינוך.

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.



**6.2**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

**מים:**  
תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**ניקוז:**  
א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

**ביוב:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**אשפה:**  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.



**6.3**

**חשמל**

- איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:
1. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן:
  2. מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן מציר הקו
  - א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ'
  - ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
  - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
  - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
  - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'



6.3	חשמל
	<p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	חניה
	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ג. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר או לחילופין במגרש חניה ציבורי המוקצה ליחיד אלה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>נגר עילי</p> <p>הוראות מעודכנות לאזור א-1:</p> <p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה 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.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ועדה מקומית לא תיתן היתר הכרוך בהעברה או בכריתה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק אלא לאחר שהוצג לפניו רשיון לפי פקודת היערות. במידה ולא תינתן התייחסות פקיד היערות בתוך 30 ימים ממועד הפנייה אליו, תיתן הוועדה המקומית את היתר הבניה. מתן היתר הבניה אינו בא במקום רשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן 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 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה ע"י רשות הכבאות, עפ"י חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.9 תשתיות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית, ובהתאם להנחיות תחום כנרת.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה ורשות מקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת- הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יהיה אחראי, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, להערכת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית והקיבוץ</p> <p>ה. אישור אגף המים במועצה האיזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
<p><b>6.10 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p>	

6.10	חומרי חפירה ומילוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.11	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה.</p> <p>המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי מימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה, באותו תא שטח.</p> <p>ד. תנאי להריסת המבנים כפוף לקבלת חוות דעת המועצה לשימור אתרי מורשת.</p>

6.12	מבנים קיימים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>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. כאשר תוספת הבניה היא במפגש עם אזור ציבורי פתוח או דרך רשאית הוועדה לאשר תוספת בניה עד קו "0".</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>

6.13	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>

<b>6.13 היטל השבחה</b>	מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b>	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
<b>6.15 עיצוב אדריכלי</b>	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.
<b>6.16 איחוד וחלוקה</b>	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.
<b>6.17 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
<b>6.18 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.
<b>6.19 פסולת בניין</b>	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	181 יחידות למגורים + 56 יחידות קטנות	היתר בניה מותנה בקבלת היתר תשתיות
2	39 מגרשים, מתוכם: 37 בשכונה המערבית ו-2 בדרומית	היתרי בניה מותנים בקבלת היתר תשתיות.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30