

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-1086594

חלוקה וניוד יחידות דיור קיבוץ מלכיה



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005223490/310>

## דברי הסבר לתכנית

חלוקה מחדש למגרשי מגורים מס. 174,183,184,209,211,212,217,216 והסדרת/ ניוד יח"ד לצורך השלמת תהליך השיוך, ניוד יח"ד הוא בהתאם להוראות התכנית המאושרת ג/ 19128 שאפשרה העברת יח"ד ממתחם למתחם.  
הסדרת גבולות מגרשים 651,189,200 לפי מצב קיים בפועל.  
תיקון מגרש 216 ע"מ לאפשר תכנון תוספת מיגון למבנה בהתאם להנחיות פיקוד העורף.  
מיקום החניה לא מאפשר בניית מיגון, התאמת החניות למספר יח"ד לאחר ניוד יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

חלוקה וניוד יחידות דיור קיבוץ מלכיה

253-1086594

מספר התכנית

30.017 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

248004 קואורדינאטה X

778198 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ מלכיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: מלכיה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מלכיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14395	מוסדר	חלק		23, 28

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
19128 ג/	651, 200, 189
253-0478792	217, 216, 212 - 211, 209, 207, 184 - 183, 174

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 35</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 9 /2</u>
10/05/2015		5555	7036	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית ג/ 19128 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>ג/ 19128</u>
14/05/2020		5889	8859	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית 253- 0478792 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>253-0478792</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 43 17/08/2022	עמירים כנהר	14/08/2022	1	1: 1250	רקע	חניה
לא		14: 21 18/04/2023	ראתב סבאג	16/04/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 17 20/02/2023	ראתב סבאג	26/07/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	(1)		קיבוץ מלכיה	מלכיה			04-6946711	04-6959956	shm@malki ya.co.il

הערה למגיש התכנית:

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

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	יועץ תחבורה	עמירים כנהר			נשר	(1)		04-8210408		kaufman@plt mgt.com
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag ing.co.il

(1) כתובת: רח' התעשיה 9 ת.ד. 152.

(2) כתובת: אזור תעשיה צפוני ת.ד. 255.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

חלוקה מחדש למגרשים במתחמי המגורים

החזרת סעיף גמישות להעברת יח"ד ממתחם למתחם, כפי שאושר בתכנית מחוזית אחרונה שחלה בשטח זה ג/

19128



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה

הרחבת דרך והארכתה

הגדלת שטחים לצורכי ציבור

שינוי קווי בניין

שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי

שינוי גודל מינימלי

שינוי תכסית

ניוד יח"ד, ניוד שטחי בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	174A, 174B, 183A, 183B, 184A, 209A, 209B, 211A, 211B, 212A, 216, 217A, 217B, 651
אירוח כפרי	226
שטח ציבורי פתוח	427, 416, 410, 402
פארק / גן ציבורי	2001
דרך מאושרת	513
דרך מוצעת	514
דרך משולבת	2
שביל	711A, 724
חניון	5 - 3

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	5,173.91	17.24
דרך מאושרת	155.93	0.52
חניון	921.91	3.07
מגורים א'	9,585.73	31.93
פארק/ גן ציבורי	13,382.96	44.58
שביל	122.16	0.41
שטח ציבורי פתוח	675.16	2.25
<b>סה"כ</b>	<b>30,017.76</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	5,173.91	17.24
דרך מאושרת	155.91	0.52
דרך מוצעת	34.51	0.11
דרך משולבת	543.81	1.81
חניון	791.49	2.64
מגורים	8,950.87	29.82
פארק / גן ציבורי	13,382.96	44.58
שביל	230.28	0.77
שטח ציבורי פתוח	753.83	2.51
<b>סה"כ</b>	<b>30,017.58</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות יחידות מגורים קטנות כהגדרתן לעיל, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק ומקלטים.</p> <p>2. ביחידות המגורים שגודלן עולה על 55 מ"ר יותר להקים -משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) או לעשות שימוש כני"ל במבנה קיים ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יפגעו בשימוש כבית למגורים ולא יפגעו בסביבה או יסבו לה מטרדים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל.</p> <p>מגורים יח"ד קטנות יח"ד קטנות : בתא שטח 651.</p> <p>א.הן אינן ניתות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות / נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של קיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ולמכירה.</p> <p>ב.הן מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים או היו חברים), ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להכרה 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 בשוב.</p> <p>ד.יח"ד קטנות יתוכננו אך ורק במבנים קיימים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>אירוח כפרי</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה יותר להקים יחידות אירוח כפרי "צימרים" וכל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או דרושים להפעלת אתר תיירות ונופש כמו שרותי מזון, מתקני נופש משחק וספורט, 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.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. 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 יחולו הוראות סעיף 6 לתמ"א 1/12.</p> <p>2. תוכן תכנית בינוי עקרונית לכלל השטחים שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותהווה בסיס לתכנון מפורט ובקשות להיתרי בניה. התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי חומרי גמר וכל דבר נוסף שידוש ע"י הוועדה המקומית ו/או כל גורם מקצועי מוסמך. תחוייב התייחסות לכניסת ותנועת בעלי מוגבלויות בתחום השטח.</p>

<b>4.2</b>	<b>אירוח כפרי</b>
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> הינו אישור תכנית בינוי ליעוד הקרקע ע"י הוועדה המקומית בכפוף לאישור משרד התיירות .
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> 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. קירות תומכים אשר גובהם הכולל עולה על 3 מ' ייבנו בדירוג כן שכל קטע לא יעלה על 3 מ'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> 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, מתקני הנדסיים, מתקני נוי. מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת).
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> 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. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> 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

4.6	<p><b>דרך מוצעת</b></p> <p>וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית</p>
4.7	<p><b>דרך משולבת</b></p>
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך לשימוש משולב של הולכי רגל, מינוע שכונתי ורכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תשתיות</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתת הקרקע של תוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
4.8	<p><b>שביל</b></p>
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור זה ישמש מעבר לכלל הציבור אל מגרשי המגורים ואחרים. השבילים יסללו מחומרים עמידים ובני קיימא וישמשו הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכבים חשמליים אישיים. בשבילים הציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים, טרקטורים וטרקטורונים למיניהם או למעט רכב חירום והצלה. רוחב השביל לא יפחת מ 3 מ' ותותר העברה של תשתיות נתת הקרקע שבתחומיו. למרות האמור לעיל, תותר תנועה של רכבי שירות ואחזקה ישוביים בשבילים בתיאום עם רשויות הישוב ואישורם.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
4.9	<p><b>חניון</b></p>
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לחניית כלי רכב, תאסר כל בניה למעט סככות צל. בחניון בקרבת אזורי המגורים יסומנו חניות עם זיקה לשיוך ליח"ד מוגדרת.</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבוריות.</p>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>אישור תכנית בינוי לייעוד הקרקע ע"י הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. 2. מותר יהיה להניח בתת הקרקע שבתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור הועדה המקומית. 3. גינון בחניה הציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.</p>

חניון	4.9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
											שרות					עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	2	(4)	(3) 2	(2)	190	30	(1) 160	300	174A, 174B	מגורים		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	2	(4)	(3) 3	(7)	190	30	(1) 160	290	183A, 183B, 184A	מגורים		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	2	(4)	2	(2)	190	30	(1) 160	250	209A	מגורים		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	2	(4)	2	(2)	190	30	(1) 160	420	209B	מגורים		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	2	(4)	1	(7)	190	30	(1) 160	240	211A	מגורים		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	2	(4)	1	(7)	190	30	(1) 160	250	211B	מגורים		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	2	(4)	1	(7)	190	30	(1) 160	225	212A	מגורים		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	2	(4)	26	(2)	190	30	(1) 160	2200	216	מגורים		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	2	(4)	(3) 2	(2)	190	30	(1) 160	300	217A, 217B	מגורים		
(6) 3	(12) 3	(11) 3	(6) 3	(5)	2	(4)	(10) 100	(9) 55	5500		(8) 5500	160	651	מגורים		
(6) 3	(12) 3	(11) 3	(6) 3	(5)	2	8	(14) 28	(9) 40	(13) 62.17	689.42	2527.2	5170	226	אירוח כפרי		
3	3	3	3		1	3.5		5	675	17	(15) 500	13380	2001	פארק / גן ציבורי		
(17) 3	(17) 3	(17) 3	(17) 3		1	3.5		(16)	(16)	(16)	(16)	58	402, 427 416, 410	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- יתאפשרו מחסנים וחניות מקורות בקו בניין 0.
- כל שטחי הבנייה למגורים הינם ליחיד אחת בודדת.
- תותר העברת יחיד ממתחם למתחם, באישור הועדה המקומית.

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

- (1) סה"כ שטח לפעילות שאינה מגורים לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות תכנית זו.
- (2) 100 מ"ר ליחידה.
- (3) יחידה 1- לכל תא שטח.
- (4) גובה מקסימאלי גג שטוח 7.5 מ', גובה מקסימאלי גג משופע 9 מ'.
- (5) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- (6) לפי תשריט.

(7) מ"ר ליחידה.

(8) שטח יחידות הדיור לא יעלה על 55 מ"ר.

(9) 55 מ"ר.

(10) יח' קטנות.

(11) לפי תשריט 0, צדדי בנוי.

(12) לפי תשריט, 0 צדדי בנוי.

(13) הערך מתייחס לאחוזי בניה, תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

(14) יח"א.

(15) גודל מקסימלי למבנה בודד 50 מ"ר.

(16) סה"כ בניה מותרת בכל השצ"פים בתחום תכנית ג/19128 ותכנית 253-0478792 בנוסף למקלטים - 150 מ"ר. המקלטים התת קרקעים אינם מחושבים באחוזי הבניה גודל מקסימאלי למבנה בודד 50 תכנון זמין

מונה הדפסה 19

מ"ר.

(17) או- לפי גבול המבנה למבנים קיימים ערב אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש או במקבצי חניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי בהליך הרישוי הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב. חניות אלו לא תהיינה ניתנות לקירוי.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרה מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר בעילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי בהליך רישוי 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</li> <li>2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</li> <li>5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה</li> <li>2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ)</li> <li>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</li> <li>35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</li> <li>0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך</li> <li>3 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה</li> </ol> <p>בתיאום עם חברת חשמל לבלי חשמל מתח עליון</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 מ'ארון רשת</li> <li>3 מ'ישנאי על עמוד</li> </ol>





<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p><b>6.3</b></p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>6.4</b></p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי בהליך רישוי הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לפני השלמת מערכת תשתיות הניקוז ע"פ תכנית שתאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור רשות רישוי וקולחי גליל עליון.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p><b>6.5</b></p> <p>1. כתנאי בהליך רישוי יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התתנועה שלהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מהנדס הרשות/מפקח על התעבורה באזור צפון.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי במגרשים העתקת תשתיות חשמל ותקשורת שבתוך גבולות המגרש לשטחי המעבר והדרכים הציבוריים שגובלים.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיתוח תשתית</b></p> <p><b>6.6</b></p> <p>א. תנאי בהליך רישוי בניה יהיה קיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון</p>	

<b>6.6</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>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) באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. תובטח השלמת ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם גמר הבנייה.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית החשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומטח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה ראשי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי בהליך רישוי בתא שטח כאמור, אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי בהליך רישוי בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה, קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי בהליך רישוי בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה, קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח עד 10% בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	

<b>6.8</b>	<b>מבנים קיימים</b>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	ל"ר	ל"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19