

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0989145

קדרים-חילופי שטחים

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/SV4/1/2005148072/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית לחילופי שטחים בסמכות וועדה מקומית. מטרת התכנית הינה לחלק תא שטח למגורים עבור המשך שיווק מגרשים חדשים לצורך קליטה.

התוכנית כוללת הצרחה בין אזורי המגורים השונים מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים, התכנית יוצרת חלוקה וקביעה של מגרשים - 16 מגרשי מגורים חדשים, תא שטח 103 שאינו מפורצל העומד בצפיפות של עד 3 יח"ד לדונם. ותא שטח לדיור מיוחד. התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבניה הן במגרשים החדשים והן במגרשים המאושרים וקובעת קווי בנין, גובה והוראות בינוי ועיצוב.

התכנית המאושרת התיירה 25% בניה למגורים דהיינו 14,387.5 מ"ר. התכנית בנדון מוסיפה שטחים עיקריים שניתן לקבלם בהקלה בשיעור של 6% דהיינו 31% שהם 17,840.5 מ"ר. בנוסף מוסיפה התכנית שטחי שירות של 50 מ"ר עבור יחידת דיור הן בהתאם לתכנית גע/מק/109 והן בהתאם להחלטת המליאה מיום 05/03/23 בדבר הוספת שטחי שירות למגורים שבתכנית ג/ 4847 לפי תקנה 13 בתקנות חישוב שטחי בניה. כמו כן במסגרת התכנית מוצע ניווד שטחי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קדרים-חילופי שטחים
1.1	מספר התכנית	253-0989145
1.2	שטח התכנית	102.037 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (9), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (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
קואורדינאטה X	244682
קואורדינאטה Y	756010

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: קדרים

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15526	מוסדר	חלק		3, 5-6, 9, 11, 14
15586	מוסדר	חלק		3-4

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
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>
18/02/1990			3744	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/4847 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>ג/4847</u>
09/01/2006			5479	תכנית זו מחליפה את תכנית גע/מק/109.	החלפה	<u>גע/מק/109</u>
07/04/2019		9795	8191	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 253-0652859. הוראות תכנית 253-0652859 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	<u>253-0652859</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			מיכל דור לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דור לוי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	14: 26 06/06/2024	פול גינסברג	12/05/2024	22		רקע	סקר עצים
לא	נספח עצים	14: 28 06/06/2024	פול גינסברג	02/06/2024	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	13: 26 19/06/2024	מיכל דור לוי	19/06/2024	1	1: 2500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית הגליל העליון	קרית שמונה			04-6816370		dalits@galil- elion.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניר פריץ		קיבוץ קדרים	קדרים		(1)	04-6816370		nir@danaeng.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דור לוי	110827	דור אדריכלים	כפר תבור	קורנית (1)	2	050-4722789		michal@dor- arch.co.il
אגרונום	סוקר עצים	פול גינסברג			סאסא		(2)			paulmginsber g@gmail.co m
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה		(3)	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: מוזיאון חצרות האיכרים, כפר תבור.

(2) כתובת: ת.ד. 43, קיבוץ סאסא, ד.ג. מרום הגליל 1387000.

(3) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 255 קריית שמונה, 1103021.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 למגרשי מגורים ותוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרכת שטחים.

קביעת קווי בניין.

קביעת גובה מבנה.

קביעת הוראות בינוי אדריכליות.

תוספת שטחי בניה הניתנת בהקלה.

קביעת גודל מגרש מזערי.

ניוד שטחי בניה.

הגדלת תכסית.

קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	340
מגורים א'	1, 10, 103, 11 - 17, 176 - 179, 18, 180 - 187, 19, 2, 20 - 29, 3, 30 - 39, 4, 40 - 49, 5, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 6, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 7, 70B, 71B, 72B, 74B, 75B, 76B, 77B, 8, 9
שטח פרטי פתוח	224 - 234
דרך מאושרת	302, 303, 306, 307

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	307
להריסה	מגורים א'	34
להריסה	שטח פרטי פתוח	233

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

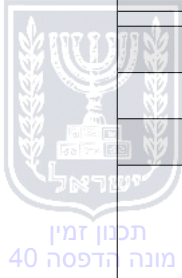
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	8,052	7.89
דרך מאושרת	23,200	22.74
מגורים	49,545	48.55
שטח פרטי פתוח	21,247	20.82
סה"כ	102,044	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,201.15	22.74
מגורים	8,052.18	7.89
מגורים א'	49,545.79	48.55
שטח פרטי פתוח	21,246.07	20.82
סה"כ	102,045.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים אזור הנועד למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מחסנים ימוקמו בקו בניין אחורי וצידי 0. הנחיות עיצוביות על פי הנחיות מרחביות.
ב	חניה תותר לבנות חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0 במפלס הרחוב. הנחיות עיצוביות על פי הנחיות מרחביות.
ג	תכנית בינוי עבור תא שטח 103 תידרש תוכנית בינוי לצורך מתן היתר.



4.2	מגורים
4.2.1	שימושים מיועד למגורי תושבים זמניים.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תידרש הכנת תוכנית בינוי לצורך מתן היתר.



4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים 1. שטחים לגינות, גנים ציבוריים וחורשות. 2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. 3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה. 4. מקלטים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה פרט למתקנים ועבודות מפורטות בסעיף התכליות לעיל.



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה פרט למתקנים ועבודות מפורטות בסעיף התכליות לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
4	3	3	3	1	2	(3) 7.5	3	36			(2) 50	(1) 173	461	67B, 47 - 1, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B	מגורים אי'
4	3	3	3	1	2	(3) 7.5	3	33			(2) 50	(1) 195	500	50B, 49, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B	מגורים אי'
4	3	3	3	1	2	(3) 7.5	3	33			(2) 50	(1) 175	500	187 - 176, 74B, 75B, 76B, 77B	מגורים אי'
3	3	3	3	1	2	8.5	3	(1) 60			(2) 650	(1) 755	300	103	מגורים אי'
4	3	3	3	1	2	9	3	40			50	200	500	48	מגורים אי'
3	3	3	3	1	2	8.5	3	(1) 60			(2) 1200	(1) 1406	250	340	מגורים

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:

גובה המבנה יימדד מפני קרקע מתוכננת.

תותר לבנות חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0 במפלס הרחוב.

באזור המגורים תהיה הצפיפות עד 3.0 יחידות לדונם.

תוספת שטחי השירות הם בהתאם להחלטת מליאת הוועדה מיום 26/02/2023 בדבר תוספת שטחי שירות של 50 מ"ר לכל יחידת דיור ביעוד מגורים בתכנית ג/4847 בהתאם לסעיף 13 בתקנות התכנון

והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

הוועדה המקומית רשאית לנייד % בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שבסה"כ % הבניה נשמרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל תא שטח.

(2) מייר ליחיד.

(3) 8.5 לגג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול- הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז: הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין, בית או לסלילת דרך ובאישור קולחי גליל עליון.
3. ביוב: כל בנין בשטחה של התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הוועדה ובאישור קולחי גליל עליון, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
4. מים: הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתיות ובאישור קולחי גליל עליון, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
5. תאום: בכל העיניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
6. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פינוי אשפה כללי יעשה ע"י המועצה האזורית.

6.2**ניהול מי נגר**

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3**חשמל**

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך- 2 מטר.
בקו מתח גבוהה 22 ק"ו- 5 מטר.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו- 9.5 מטר.
2. אין לבנות בניינים מעל לכבל החשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p style="text-align: right;">מחברת החשמל.</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p> <p>הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הוועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p style="text-align: right;">פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי 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 הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס המועצה האזורית ולמהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה במגרשים ביחס לתשתיות מים וביוב:</p> <p>א. אישור תכניות לביצוע תשתיות ציבוריות ע"י מהנדס המועצה וקולחי ג"ע</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למגרשים יהיה סיום ביצוע בפועל של התשתיות ואישור הביצוע ע"י מהנדס המועצה וקולחי ג"ע.</p> <p>ג. למגרשים (74B-77B): ביצוע בפועל של הסטת הניקוז ואישור הביצוע ע"י מהנדס המועצה וקולחי ג"ע.</p> <p>ו. השלמת כל התשתיות הזורמות והתחברות לתשתיות הקיימות יהיו באישור ותאום מול קולחי ג"ע.</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. 2.עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. 3. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p style="text-align: right;">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.9	הריסות ופינויים
	מסלעה המסומנת להריסה ע"ג תשריט מצב מוצע, הינה מסלעה המיועדת להריסה. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו קיימת חריגה של המסלעה מחוץ לגבולות המגרש יהיה הריסתה.
.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	5 שנה

