

מחזור הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון גליל עליון

תכנית מפורטת מס. 7651

לקבוץ ברעם

שינוי לתכנית מס. 4978

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30, תל-אביב

3.8.52 (אשר)

פרק 1 - כללי

- 1.1 שם וחלות
- תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת לקיבוץ ברעם מס. 7651 שינוי לתכנית מס. 4978, ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
- 1.2 מסמכי התכנית:
- התכנית כוללת:
- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט בקנ"מ 1:2,500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1 גבול התכנית:
- כמותחם בקו כחול בתשריט.
- 1.4 המקום:
- מחוז הצפון, נפה צפת
מרחב תכנון מקומי גליל עליון
חלקי גושים: 14239, 14240, 14245, 14246.
- 1.5 שטח התכנית:
- כ- 386 דונם.
- 1.6 יזום התכנית:
- קיבוץ ברעם.
- 1.7 עורך התוכנית:
- המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ / יעקב קליין.
- 1.8 בעל הקרקע:
- מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 מטרת התכנית
- שינוי יעוד קרקע:
- מאזור מבני משק לאזור מגורים.
מאזור מגורים לאזור חקלאי ולשטח פרטי פתוח.
מאזור תעשייה לאזור חקלאי.
מאזור חקלאי לאזור מבני משק.

1.10 היתרי בניה
בעת הגשת היתרי בניה, יוגשו תכניות בינוי של האזור בו מבוקש היתר בניה.

1.11 יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו תואמת את תכנית המתאר של המרחב המקומי גליל עליון (שבהליכי הפקדה), והיא משנה את תכנית 4978.

פרק 2 - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל היותר מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

2.1 החוק:
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו, בדבר הכנת תשריטים.

2.2 הועדה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצא התכנית.

2.3 אזור:
שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.

2.4 קו בנין:
קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.

2.5 מהנדס:
מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולו או מקצתו.

2.6 בנין:
כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פרק 3 - קביעת אזוריט והגבלות בניה:

3.1 כל מפעלי תעשייה כולל מבני עזר, בניני מלאכה ואחסנה. לא תותר הקמת מפעלים כימיים, (תרופתיים) או מפעלים שלהם שפכים תעשייתיים פרט לאלו שקיבלו אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון משרד היחיד, מפגע על פי חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי ייקבע על ידי משרדי הפנים, הבריאות, ואיכות הסביבה.

כל המבקש להקים מפעל באזור התעשייה יחוייב בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה על פי הנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה.

2 טיפול, שימור ושחזור עתיקות בשטח התכנית יתואם עם הרשות לעתיקות, בהתאם עם חוק העתיקות 1978 .

3.3. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה, פברואר 1992

צפיפות נטו/מספר יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימליים					קוי בנין			שם האזור (שמושים עיקריים)	
	במטרים	מספר קומות	סה"כ	מתחת למפלס כניסה		מעל למפלס כניסה		קדמי	אחורי	צדדי		
				שטחי שרות	שמוש עיקרי	שטחי שרות	שמוש עיקרי					
4.0 יח' דונם	14	4	15%	2%	4%	5%	10%	5	3	3	300	מגורים
-	14	4	15%	2%	4%	5%	10%	5	3	3	500	מבני צבור
-	12	3	40%	5%	10%	10%	30%	5	3	3	1500	ספורט
-	10	2	80%	5%	10%	20%	60%	0	3	3	500	מלאכה ותעשייה
-	10	2	50%	5%	10%	10%	40%	5	3	3	500	בניני משק חקלאי

3.4 מיקומם, גודלם וייעודם של הבנינים יהיה לפי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

פרק 4 - שונות

4.1 קו"י חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו"י החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מת נמוך	2	מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5	מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5	מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4 ביוב, מי-גשם, אספקת מים, סילוק אשפה וחשמל:

- א. כל בנין יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית של הקבוץ. סילוק השפכים יעשה בצנורות תת-קרקעיים למתקן ביוב מרכזי, על פי תכניות מאושרות ע"י מנהלת הכנרת.
- ב. ניקוז מי-הגשם ייעשה ע"י הסדרת נגר עילי בשפועים מתאימים, בצירי ניקוז ובתעלות.
- ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי.
- ד. סילוק האשפה יהיה באחריות המועצה האיזורית, מריכוזי אשפה אשר ימוקמו בתיאום בין הישוב ובין מחלקת התברואה של המוא"ז.
- ה. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל.

4.3 פיקוח על הבניה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית, כל סטייה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

4.4 החניות יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

4.5 מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע או מרחבים מוגנים יתוכננו לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית.

4.6 הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודה פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

4.7 הפקעות והיטל השבחה יבוצעו כחוק.

4.8 היום הלמגה - יעגה כחמק מללל

5. חתימות

המחלקה הטכנית
של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן גבירול 30 ת"א ת.ד. 40011
טל. 5433666 פקסימיליה 267127

מהנדס יעקב קליין
רשיון מס' 03672
ת.ז. 4242562
M.Sc בתכנון ערים ואזורים

עורך התכנית:

קיבוץ נרעם

ג'רזם התכנית:

בעל הקרקע:

חוק התכנון ולבניה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 הגליל העליון
 ת.א.מ.ס. 4976/א. מס. 7651/א.
 הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה
 31-1-92
 יו"ר הועדה
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מתוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 7651
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.4.93 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הפקדת תכנית מס. 7651
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.6.92 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית נוס. 7651
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4151
 מיום 17.6.93 מס' 187

הודעה על הפקדת תכנית מס. 7651
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4066
 מיום 17.12.92 מס' 640