

חבל

2 4575

תקנונים 3/מעין ברוך-מבני משק
תאריך: נובמבר 2001.

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל עליון
המקום: מעין ברוך

שם התכנית: מעין ברוך - מבני משק
תכנית מפורטת מספר: ג/ 12130
שינוי לתכניות מספר ג/ 4526 -ו ג/ 5697 המאושרות.

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. 12130/ג	
זהו תמחוקים לתכנון וכניה החליטה	
ביום 29.10.01	לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12130/ג
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5670
מיום 29.10.01

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468.

פרק 1 - זיהוי וסוג התכנית

- (1.1) **שם התכנית:** "מעין ברוך - מבני משק" תכנית מפורטת מספר ג/ 12130 שינוי לתכניות ג/ 4526 ו- ג/ 5697 המאושרות.
- (1.2) **מקום התכנית:** קיבוץ מעין ברוך - השטח המשמש בפועל כשטח לולים במזרח הישוב.
נ.צ. מרכזי: מזרח: 250 207 צפון: 294000

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13327	-	6,7,10,11
13328	-	19,21
13263	-	17

- (1.3) **שטח התכנית:** 137.9 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.
- (1.4) **בעלי עניין:**
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-558211.
יזם התכנית: קיבוץ מעין ברוך - ד.ג. גליל עליון 12220. טל: 04-6954611.
מגיש התכנית: קיבוץ מעין ברוך - ד.ג. גליל עליון 12220. טל: 04-6954611.
עורך התכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468.

- (1.5) **יחס לתכניות אחרות:** התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/ 4526 ו- ג/ 5697 המאושרות, בכל מקרה של סתירה בין חוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

- (1.6) **מסמכי התכנית:**
א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

- (1.7) **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
ינואר 1999	עדכון 1
3.00	עדכון 2
7.00	עדכון 3
2.01	עדכון 4
04.01	עדכון 5
07.01	עדכון 6
11.01	

- (1.8) **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח מגורים א'	- השטח הצבוע צהוב בתשריט.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק ומותחם ירוק כהה בתשריט.
שטח מבני משק	- השטח הצבוע חום ומותחם ירוק בתשריט.
אזור תעשייה	- השטח הצבוע סגול בתשריט.
שטח בית עלמין	- השטח הצבוע צהוב ומרושת בירוק בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום התשריט.
דרך קיימת	- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
דרך לביטול	- השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק מוקף בעיגול.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
מגורים א'	35.2	25.5%	-	-
שטח פרטי פתוח	9.7	7.0%	6.0	4.4%
שטח מבני משק	37.7	27.4%	125.8	91.2%
אזור תעשייה	-	-	2.0	1.5%
שטח חקלאי	48.7	35.3%	-	-
דרך מוצעת	-	-	3.9	2.8%
דרך קיימת	6.6	4.8%	0.2	0.1%
סה"כ	137.9 ד'	100.0%	137.9 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

להתאים את יעודי השטחים בתכנית לקיים בפועל בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 תיחוס שטח הפיתוח המיועד למבני משק להקמת מבני משק ולולים.
- 2.2.2 שינוי יעוד משטח מגורים א' לשטח מבני משק ושטח פרטי פתוח.
- 2.2.3 שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח מבני משק.
- 2.2.4 שינוי יעוד משטח דרך קיימת לשטח מבני משק.
- 2.2.5 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבני משק ושטח תעשייה.
- 2.2.6 התווית מערכת דרכים בתיאום עם המערכת הקיימת.
- 2.2.7 קביעת הוראות לפיתוח ולמתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מבני משק	24000	-
תעשייה	950	-

פרק 3: הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם ירוק כהה ישמש לשטחים פרטיים פתוחים הכוללים: דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית וכדומה.

3.1.2 שטח למבני משק

השטח הצבוע חום ומתוחם בירוק בתשריט ישמש שטח מבני משק ויכלול: לולים, רפתות, מוסך, מחסנים, משרדים, חדרי קרוור, מתקני תשתית, דרכים פנימיות ורחבות חניה ומבני שרות. המרחק בין מבני המשק השונים למבני המגורים יהיה כנקבע מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.3 שטח לתעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשייה ולמלאכה ויכלול: מבני תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים פנימיות ורחבות חניה ומבני שרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.4 שטח לדרכים:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת, השטח בצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט הינו דרך לביטול. קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
תעשייה	1000	3	5	5
מבני משק	120500	3	5	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר
תעשייה	60%	*	50%	10%	60%	60%
מבני משק	24500 מ"ר	*	24000 מ"ר	500 מ"ר	24500 מ"ר	24500 מ"ר

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית, ובתנאי סה"כ אחוזי הבניה נשמר.

מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
-	-	11	2	תעשייה
-	-	11	2	מבני משק

הערה: גובה בניה מכסימלי נמדד מפני קרקע טבעית.

3.3 הוראות נוספות:

- 3.3.1 (3.3.1) **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.2 (3.3.2) **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית והצגת פתרונות לתשטיפי התכליות השונות, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 (3.3.3) **ביוב:** תנאי לאישור תכנית זו הכנת תכנית לטיפול בשפכי הרפת והלול. תנאי למתן היתר בניה למבני המשק חיבור המבנים למערכת הביוב של הישוב לאחר הטיפול עפ"י תכנית הטיפול בשפכים המאושרת באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.3.4 (3.3.4) **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.
- 3.3.5 (3.3.5) **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
 - הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לתברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 - ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.6 (3.3.6) **אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.7 (3.3.7) **טיפול בפסדים:**

הטיפול בפסדים יהיה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.4 הוראות כלליות**3.4.1 חלוקה:**

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3.4.3 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.4 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.5 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.6 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.7 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.8 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.9 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.10 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:

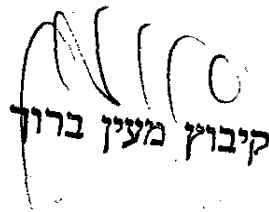
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוון הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

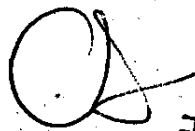
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: קיבוץ מעין ברוד.


קיבוץ מעין ברוד

עורך התוכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.


אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468