

2005604

336

30/5/02
מה- 336-01

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גלבוע

תחום שיפוט מונציפאלי - גלבוע

תכנית מפורטת מס' 30/א/כ/כ/כ בסמכות ועדה מקומית
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה - /שטחים לחניה ושטח פרטי פתוח
משולב בחניה, מסחר ותיירות.

פרקיון גבע

שינוי לתוכנית מס' ג/ 8451 המאושרת

התכנית בסמכות ועדה מקומית
ע"פ סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה

ועדה מקומית כ/כ/כ/א
 הפקדת תכנית מס' 30/א/כ/כ/כ
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשייבה מס' 78 ביום 11.01
 ראש הוועדה

ועדה מקומית כ/כ/כ/א
 הוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשייבה מס' 85 ביום 11.01
 ראש הוועדה

זיהוי וסווג התכנית :1.1 **שם התכנית :**

תכנית מפורטת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לשטחים : פרטי פתוח משולב בחניה, מסחר ותיירות. שינוי לתכניות מפורטת מס' ג / 8451 המאושרת.

1.2 **מקום התכנית :**

נ.צ. 2181/1848

מס' חלקי חלקה	מס' חלקה	גוש
1		23081
14,17		23178

1.3 **שטח הקרקע :**

33.66 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 **בעלי עינין :****בעל הקרקע :**

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת עילית
טל : 04-6558211 פקס : 04-6552799

יזם התכנית :

קיבוץ גבע ד.נ. גלבוע 18915
טל : 04-6535111 פקס : 04-6531744

מגיש התכנית :

קיבוץ גבע.

עורך התכנית :

אדרי' ראובן טרייבר, א.ב. תכנון עמקים, יפעת ד. יפעת 30069
טל : 04-6444036 פקס : 04-6444039

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את תכנית המתאר המקומית ג / 8451 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 11 דפים . - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
8.2001	
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3
	עדכון 4

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת ג/ 8451
קו כחול רצוף	גבול התכנית
ירוק מטוייט חום	שטח פרטי פתוח משולב בחניה
ירוק תחום בירוק	שטח פרטי פתוח
קו עם משולשים	גבול גוש
קו ומספר בירוק	גבול חלקה ומספרה
אפור	אזור מסחרי
צהוב תחום חום	אזור תיירות
אפור תחום ירוק	אזור מרכז שרותי נופש

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח / דונם	אחוזים	שטח / דונם	
8.90	3.00	8.90	3.00	אזור מסחרי
20.80	7.01	20.80	7.01	חניה ושטח פרטי פתוח משולב בחניה
31.20	10.50	31.20	10.50	תיירות
37.90	12.75	37.90	12.75	שטח פרטי פתוח
1.20	0.40	1.20	0.40	מרכז שרותי נופש
100	33.66	100	33.66	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך התאמת השטחים : למסחר, חניה ושטח פרטי פתוח משולב בחניה ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעודי הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.3.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח מוצע / מ"ר
מסחר	900
תיירות	2100
מרכז שרותי נופש	160

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1 כללי :

לא יינתן היתר להקמת בינין ולא ישמש שום קרקע או בינין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבינין.

3.1.2 חניה ושטח פרטי פתוח משולב בחניה

בכפוף להוראות סעיף 15 (עמ' 3) ברשימת התכליות בתכנית ג/ 8451 פרקיון גבע.
השטח מיועד לחניה משולבת בשטח פרטי פתוח. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

3.1.3 מסחר

בכפוף להוראות סעיף 13 (עמ' 3) ברשימת התכליות בתכנית ג/ 8451, יותר להקים מסעדה ומסחר וכל הקשור בהפעלתם כגון: מטבח, מחסנים, קרוה, חדר שרות וכל הנדרש להפעלת האתר.

3.1.4 תיירות

בכפוף להוראות סעיף 12 (עמ' 3) ברשימת התכליות בתוכנית ג/ 8451.
יותר להקים: אתר נופש, שירותי אכסון וכל הקשור להפעלתם כגון: ביתני נופש, מסעדה, מזנון, פאב, מגרשי ספורט וכל הנדרש לתכנון כפר נופש וחניוני קמפינג.
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתאושר בועדה המקומית תוכנית בנוי ופיתוח במסגרת הבקשה להיתר בניה עפ"י תוכנית הבינוי המנחה שבתשריט התוכנית ואשר תכלול פרוט חומרי גימור ואופי המבנים שיבנו.
עצי "דקל התמר" שבתחום התוכנית ישמרו ותבוצענה נטיעות נוספות עלימנת לשמור על אופיו של האתר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מטרים (1)	מס' קומות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מרכז שרותי נופש מסחרי
		גובה בניה מקסימלי (3)	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
6	1	50	50	50	10	40		40	3	3	3	200		
13	2	40	40	40	10	30		30	5	3	3	1,000		
9	2	30	30	30	10	20		20	5	3	3	1,000		

(1) גובה המבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

(2) הועדה המקומית רשאית לנייד % בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שבסה"כ % הבניה נשמרים.

(3) גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או מתוכננת, הנמוכה מבין השתיים.

3.3. הוראות נוספות :א. הוראות ארכיטקטוניות :

תכנית עיצוב ארכיטקטוני - תכנית בנוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

1. כל המבנים שייבנו בשטח ובשטח המיועד לתיירות יהיו בעלי אופי כפרי. הגגות אפשר שיהיו שטוחים ואם יהיו משופעים יחופו ברעפים. חומרי הבניה יהיו כאלה שיקנו למבנים מראה כפרי. תתאפשר בניה בחומרים קלים.
לכל אחד מיעודי הקרקע תוכן תוכנית בינוי תואמת לתוכנית הבינוי המצורפת לתוכנית ג/ 8451 בה יוצגו המבנים, הפיתוח הסביבתי, חומרי הבינוי והתשתיות.
2. שטח החניה והשטח הפרטי הפתוח משולב בחניה יפותחו עפ"י תוכנית בינוי שתכלול תכנון הגיגון סוגי צמחים, ריהוט גן, מתקנים, מעבר תשתיות וחומרי ריצוף וחיפוי.

ב. תשתיות :

1. מים :
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ומהנדס המועצה האזורית.
2. ניקוז :
תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, מהנדס המועצה האזורית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז.
3. ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית והמהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :
1. 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 ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'.
 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 לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. 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.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

תקשורת :

4. כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.

אשפה :

5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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 מסודר.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
3. רישום :
- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. 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.
6. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
7. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. סידורים לנכים :
- קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :**4.1. שלבי הביצוע :**

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התוכנית ומהנדס הועדה המקומית.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. הנחיות סביבתיות

בתחום התוכנית יותרו שימושים שונים בכפוף לעמידה בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ותנאי משרד הבריאות.

- 5.1. תובטח אפשרות קליטת שפכים וחיבורם למערכת ההולכה והאיסוף המרכזית.
- 5.2. תישמר ההפרדה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
- 5.3. בכל מקרה בו הפעילות המתוכננת עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון וטיפול אקוסטיים ונוהלי הפעלה שיבטיח עמידה במפלסי רעש המותרים עפ"י כל דין.
- 5.4. מתקני אצירה וטיפול בפסולת יוצבו בתחומי התוכנית.
- 5.5. האתר יחוייב בשמירת חזות כלפי דרך מס' 71 ע"י גינון מתאים שיפורט בתוכנית הבינוי ובבקשה להיתר.
- 5.6. הפעילות באתר תבצע בכפוף לרישוי עסק, אישור המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

5. חתימות :

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

קבוצת גבע

מגיש התכנית:

קבוצת גבע

עורך התכנית:

ראובן טויזנבר - אדריי
רשיון מס' 71681
ת.ד. 09262296
