

SO/IN

2006419

מחוז הצפון

נפה : צפת

מרחב תכנון מקומי : גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז גליל עליון

שם ישוב : קבוץ ברעם

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' גע/מק/106 המהווה שינוי למפורטת מספר ג/11480

1.2 מקום התכנית: קבוץ ברעם

נ.צ. מרכזי:		מזרח: 241000	צפון: 773500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
14239		63	
14240		19	
14241		23	
14245	50	49, 38	

1.3 יח"ד: 38

1.4 שטח התכנית: 55.21 דונם

1.5 בעלי ענין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (מחוז צפון) מלון מריוט נצרת עילית
טל. 6558211-04 פקס. 6560121-04

מגיש ויוזם התכנית: קיבוץ ברעם, אגודה שיתופית להתישבות חקלאית, ד.ג. מרום הגליל 13860
טל. 6988111-04 פקס. 6988777-04

עורך התכנית: נעמן בלקינד, יעד אדריכלים מתכנני ערים ונוף בע"מ, מושב יעד ד.ג. משגב 20155
טל. 9902215-04 פקס. 9909990-04

ועדה מקומית גליל עליון
אישור תכנית מס' 106/מק/106
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20050.11 ביום 4/11/05
החוקן ומנ"י
יו"ר ועדה מחוזית

דעה על אישור תכנית מס' 106/מק/106
דסמה בילקוט הפרסומים מס' 5566
יום 16.5.06

1.6 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח כפרי פתוח הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין הגבלות סביבתיות.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התכנית תואמת לתמ"א 22

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: ישוב כפרי.

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/11480 מאושרת.

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

1.7 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח תחבורה - מסמך מנחה.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

פעולה	תאריך	פעולה	תאריך
הכנה	26/08/2004	עותקים למתן תוקף	04/12/2005
עדכון 1	23.09.2004		
עדכון 2 (הפקדה)	27/12/2004		
עדכון 3	14/08/2005		

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 הגדרות
ומונחים:

1.10 באור
סימני
התשריט:

אזור מגורים א'	כתום בהיר
שטח למבני ציבור	חום בהיר תחום בקו חום כהה עבה
דרך קיימת/מאושרת	חום
שטח פרטי פתוח	ירוק בהיר תחום בקו ירוק כהה עבה
שטח ספורט צבורי	ירוק בהיר תחום בקו חום עבה
שרותים הנדסיים	פסים אלכסוניים סגול כהה
אזור תעשיה	סגול בהיר
אזור מבני משק	חום בהיר תחום בקו ירוק עבה
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים
גבול מגרש	קו שחור
גבול גוש	קו אדום עם משולשים אדומים משני צידיו לסרוגין
גבול חלקה	קו ירוק ומספרה בספרות ירוקות
מס' דרך	מספר נתון ברבעו העליון של עיגול מחולק
קו בניה (מרחק מגבול דרך)	מספרים נתונים ברבעים הצידיים של עיגול מחולק
רוחב דרך	מספר נתון ברבעו התחתון של עיגול מחולק
גבול תכנית קיימת	קו כחול עבה ומרוסק
גבול התכנית המוצעת	קו כחול עבה ורציף

1.11 טבלת
שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים
אזור מגורים א'	34.87	63.19	34.83	63.09
שטח פרטי פתוח	20.34	36.81	20.38	36.91
סה"כ:	55.21	100	55.21	100

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה:

- 2.1.1 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה לצורך ריכוז שטח למגורים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק, בסמכות ועדה מקומית.
- 2.1.2 שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין על פי סעיף 62א(א)(7) לחוק, בסמכות ועדה מקומית.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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 מגורים א':

כל התכליות כפי שנקובות בתכנית ג/11480

3.1.2 שטח פרטי פתוח:

כל התכליות כפי שנקובות בתכנית ג/11480

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יחיד סה"כ	מס' יחיד סה"כ לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			שטח כולל כדונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במ'	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **	קדמי	אחורי	צדדי		
עפ"י תכנית ג/11480	2	2	9	עפ"י תכנית ג/11480									34.83	מגורים א'

*** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

הוראות נוספות:**א. תשתיות:**

1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וע"י מנהלת הכנרת.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 אוויריים	- 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5.0 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 המינימליים 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 ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות**1. חלוקה:**

- (1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- (2) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. **הפקעות:**
 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. **רישום:**
 תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. **מבנים קיימים:**
 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- 1) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתכנית זו.
- 2) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. **מבנים להריסה:**
 הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
6. **תנאים לביצוע התכנית:**
 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
7. **היטל השבחה:**
 היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. **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.
9. **עתיקות:**
 בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
10. **הוראות הג"א:**
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
11. **כיבוי אש:**
 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
12. **סידורים לנכים:**
 קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
13. **שיפוי:**
 יוזם התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית כנגד כל תביעה לפיצויים שתוגש לוועדה עקב אישור התכנית.

