

מחוז : הצפון  
נפה : יזרעאל  
מרחב תכנון מקומי : הגלבוע  
רשות מקומית : מ.א. גלבוע

**תכנית מפורטת מס' : ג/10508**

**פרק א' : התכנית**

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/10508 להלן " התכנית " .  
תחולת התכנית : בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה , להלן " התשריט " .

2. המקום : מושב ברק

3. הקרקע הכלולה בתכנית : גוש 20770 , חלקי חלקות 36 , 70-72 .

4. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט .

5. מסמכי התכנית : א. תקנון הכולל 8 עמודים  
ב. תשריט בקני"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

6. שטח התכנית : 5376 מ"ר .

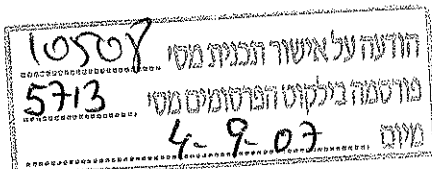
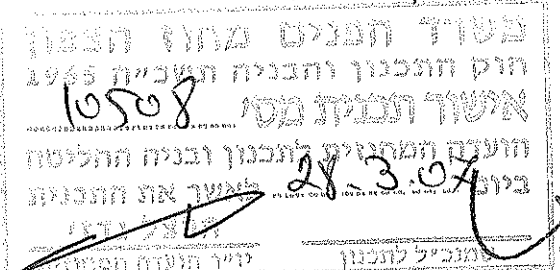
7. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
נצרת עילית 17105  
טל : 04-6558211 , פקסי : 04-6560521

8. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגלבוע  
ד.נ. הגלבוע 19134  
טל : 04-6533252 , פקסי : 04-6531451

9. עורך התכנית : מחמד זועבי \_ מהנדס ומוודד מוסמך  
בשם הועדה המקומית הגלבוע  
ת.ד. 1067 עפולה עילית 18550  
טל : 04-6528087 , פקסי : 04-6521203

10. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד משטח המיועד למגורים לאזור מגורים א'2 וחלוקה למגרשים.  
ב. קביעת הוראות לביצוע התכנית .

11. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/1361 ( מופקדת ) . במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית ג/1361 , יקבע האמור בתכנית זו .



**פרק ב' : שטחים וסימונים בתשריט**

12. טבלת שטחים לפי יעודים :

מצב מוצע			מצב מאושר		
ב- %	במ"ר	יעוד	ב- %	במ"ר	יעוד
46.50	2500	שטח מגורים א'2	44.30	2381	שטח בנוי של ישוב שיתופי
53.50	2876	דרך מוצעת	55.70	2995	דרך מוצעת
100	5376	סה"כ	100	5376	סה"כ

13. סימונים בתשריט :

- גבול התכנית ..... קו כחול רציף ועבה
- שטח בנוי במושב שיתופי ..... שטח צבוע צהוב כהה תחום בקו ירוק עבה
- דרך מוצעת ..... שטח צבוע אדום
- גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו ירוק ומספר בירוק
- אזור מגורים א'2 ..... שטח צבוע צהוב לימון עם פסים אלכסוניים בצבע חום
- דרך לביטול ..... קווים אדומים אלכסוניים
- גבול מגרש ומספרו ..... קו כחול דק ובהיר עם מספר בשחור
- מספר הדרך ..... מספר ברבע עליון של עיגול בדרך
- קו בניין מינימלי ..... מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך
- רוחב הדרך ..... מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך

פרק ג': רשימת תכליות ושימושים

14. כללי: לא יישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

15. התכליות לפי אזורים:

15.01 אזור מגורים א'2 - האזור מיועד לבניית יחיד אחת למגרש כולל שטחי שרות במבנה אחד, בצפיפות מירבית של 2 יחיד לדונם.

לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט סככת חנייה מפולשת ללא קיר(עמודים בלבד).  
קומת עמודים מפולשת: בגובה מירבי של 2.20 מ' ובשטח מירבי של 80 מ"ר.

15.02 דרכים וחניות - תשמשנה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות, לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה

16. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

גובה בנייה מירבי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין - מ'		אחוזי בנייה (ב- % מגרש) שטח בנייה מירבי				מפלס הכניסה	אזורי	צדדי	קווי בניין קדמי	גודל מגרש מיזערי	שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ לבנייה	תכסית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מפלס הכניסה							
8.6 מ' לגג שטוח.9 מ' לגג משופע	2 קומות מעל מפלס	50.0%	37% + 5% *	5% + 5% *	40%	50.0%	5	3	לפי תשריט 5	500 מ"ר	מגורים א'2 1 יחיד / מגרש

\* שטחי שירות עבור חנייה בלבד, מזוין לקווי בניין.

16.1 הנחיות כלליות:

1. במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קוי בניין צידיים.
  2. גובה בניין מירבי ימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית במיפגשה עם המבנה לבין מפלס עליון של גג המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט התוכנית בינוי לכל מיתחם ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה.
- גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון: יציאה מחדרי מדרגות, מתקן לדוד שמש), ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

פרק ד': תקנות כלליות

17. תנאים למתן היתרי בנייה:

1. לא ינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הועדה המקומית. אישור תוכנית בינוי (לפי דרישת הועדה המקומית - פרק זה סעיף 23).
- אישור תוכנית חלוקה.

18. הפקעה ורישום לצרכי ציבור:

1. כל השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 (פרק ח') לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית.

19. הוראות לתשריטי חלוקה:

1. יוכן תשריט חלוקה כחוק ע"י מחדד מוסמך.

20. חנייה:

1. מסי מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה התקף יהיו בתחומי המגרשים.

21. תשתיות:

- 21.1 היתרי בנייה יאושרו רק לאחר אישור פתרונות למערכת ביוב לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ובתיאום עם הרשות המקומית.
- היתר בנייה יינתן לאחר שהבטחת ניקת השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, ובאישור רשות הניקח. תכנון הפיתוח של המגרשים יאפשר זרימה חופשית של הנגר העילי.
- חיבורי המים יהיו מרשת מי השתייה של המושב.
- תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת קרקעיים.
- כל התשתיות יוכנו או ישופרו בהתאם למפרט הפיתוח.

22. א שפה

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות מהנדס הרשות המקומית.

23. מיקלוט וכיבוי אש:

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיקלוט בהתאם לתקנות הג"א. אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש ידרש ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - עפ"י דרישות החוק.

24. הוראות כלליות לעיצוב ארכיטקטוני:

24.1 גובה הבניינים בכל שטח התוכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו אזור. בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

24.2 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגוניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תוכנית פיתוח מפורטת למגרש, חנייה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית) עיצוב גדרות, מיקום גינות ונטיעות.

24.3 גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חנייה נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הועדה.

24.4 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי (מותו או בגמר חלק).

לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגש נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב - תהיה בידי הועדה המקומית.

24.5 התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית) ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בתקני משרד העבודה. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

24.6 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה.

לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ - 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ - 1.50 מ' משיאו של גג רעפים.

"צלחות" לווין יותרו להתקנה על גג שטוח ובתנאי שיוסתרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין "צלחות" אלו על על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנתן על גג משופע.

- 24.7 לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג רעפים, או בתוך מבנה המיועד לכך על גבי גג שטוח, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אינטגרלית עם קולטי השמש - ניתן להניח על גג רעפים בתנאי שיתוארו בבקשה להיתר בנייה.
- 24.8 יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אבזורים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 24.9 שלטי פרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שיכלל בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות עיצוב לשילוט במזשב אשר יופיעו בתוכנית הבינוי ויאשר ע"י הועדה המקומית.
- 24.10 כל חיבורי התשתיות בתחומי המגרשים - יהיו תת קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. חיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו'. ובאופן שלא יהוו מטריד בטיחותי או עיצובי.
- 24.11 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו על ידי קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.1 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר - יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. בעל מגרש המבקש לפלט מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה, שביל, שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך שיהיה גבוה מפני הדרך הציבורית ב - 1.10 לכל הפחות, וישמש גם כמעקה בטיחות. בכל מקרה של הפרשי גובה העולים על 0.50 מ' ואשר תמוכים בקיר - יזקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר לפי ת"י.
- בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינות וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' - יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- 24.12 בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.1 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ - 60 ס"מ. גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער כניסה יותקן במשולש עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר). גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משיכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנוייה במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ - 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים - תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקח של הנגר העילי.

חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקעטי רחובות רצופים, וייקבעו בתוכנית הבינוי לכל מתחם (פרק זה סעיף 23).  
לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת "יהודה רשתות" או שו"ע.

פרק ה': הגבלות בנייה:

25. הגבלות בנייה מתחת ובקרבת מבני חשמל:  
לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.  
סוג קו החשמל

מרחק מתיל חיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה

2.0 מטרים
1.5 מטרים
5.0 מטרים
11.0 מטרים

רשת מתח נמוך עם תילים שקופים  
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים  
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו  
קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

26. הגבלות בנייה לאורך כבלים:

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:  
מרחק מזערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה

0.5 מטרים
1.0 מטרים
3.0 מטרים

סוג הכבל  
מתח נמוך עד 1,000 וולט  
מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מתח עליון עד 160 ק"ו

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישוא והסכמה מחברת החשמל.

27. קווי שירות עיליים ותת קרקעיים:

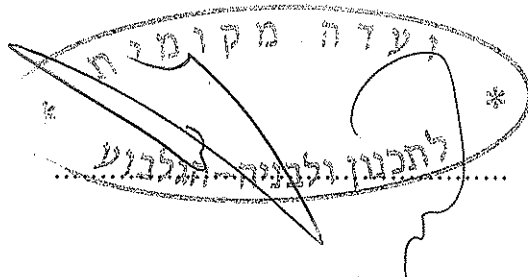
בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ולתת קרקעיים אחרים בתחום תוכנית זו תותר לפי תוכניות מאושרות על ידי הועדה המקומית וחרשות המוסמכת לכך.  
קווי השרותים העירוניים יעברו במידת האפשר בתוך התולאי של הדרכים.  
קווי שדות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

28. היטל השבחה  
היטל השבחה ישולם כחוק לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה .

29. תחולה  
תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק .

### חתימות

.....  
\* חתימת בעל הקרקע



\* חתימת יוזם התכנית

מחמד זועבי  
מודד מוסמך  
מ.ת. 788  
31/5/07

\* חתימת עורך התכנית

.....

\* חתימת הועדה