

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : הגלבו

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. א. הגלבו

אישור הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15748הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.9.08 לאשר את התכניתסמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

שם ישוב : ברק

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס. ג / 15748

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי עם מבנה משק - משפחת ויצמן

1.2 מקום התוכנית: מושב ברק

1.2 צ. מרכזי* מזרח: צפון:		
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
20770	,87	
20039	100,99,95,46,43	

1.3 שטח התוכנית: 7.365 דונם

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - ק. רבין נצרת עלית טל: 6558211-04

פקס: 6560521-04

יזם התוכנית: ויצמן מיכה - מושב ברק משק 6 פל: 6808320-050

מגיש התוכנית: ויצמן מיכה - מושב ברק משק 6 פל: 6808320-050

עורך התוכנית: אדריכלית יקטרינה פורטנוי - משרד "רותם שבח"

חב' למדידות תכנון ויזום בניה בע"מ

ארלוזורוב 16 - עפולה טל: 6594970-04 פקס: 6595164-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/במ/178 מאושרת (מיום 18.5.95)

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 500 : 1 - מסמך מחייב
- ג. כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17.6.03	הכנה
16.6.04	עדכון 1
22.10.06	עדכון 2
8.9.08	עדכון 3

..

1.8 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית: קו כחול רצוף
- גבול גוש: קו שחור משונן
- גבול חלקה: קו ירוק רצוף
- שטח חקלאי: פסים בצבע ירוק
- שטח חקלאי עם מבני משק: פסים בצבעים ירוק כתום
- שטח מגורים א' – כתום מותחם בכתום כהה
- שפ"פ: ירוק בהיר מותחם בירוק כהה
- מבנה להריסה: קו צהוב מקווקו
- מספר חלקה: מספר מוקף עיגול בצבע ירוק.

1.10 טבלת שטחים:

מרב מוצע השטח		מרב קיים השטח		יעוד השטח
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	
-	-	88.9	6.548	שטח חקלאי שטח מגורים א' שפ"פ שטח חקלאי עם מבני משק סה"כ
5.4	0.400	5.4	0.400	
5.7	0.417	5.7	0.417	
88.9	6.548	-	-	
100	7.365	100	7.365	

2.1 מטרות התוכנית:

"שינוי יעוד שטח חקלאי בנחלה לשטח חקלאי עם מבנה משק לצורך הקמת לול"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית בנחלה – לשטח חקלאי עם מבנה משק לצורך הקמת לול.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
2 יח"ד	לפי ג/ב/מ 178	מגורים א'
	6.548 מ"ר	שטח חקלאי עם מבני משק

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

שפ"פ – שימושים והוראות לפי ג/במ/178

שטח מגורים א' – שטח המגורים לפי ג/במ/178

שטח חקלאי עם מבני משק – שטח עם לולים, מחסנים חקלאיים
- בשטח הגובל עם ג/במ/178 יש לבצע נטיעות וחציצה נופית ברצועה בתוך המגרש וכן בניה בשטח גדר/קיר אסטטי שתמנע חשיפה של שטח הלול לבתים הסמוכים. יש להסדיר גידור וגינון בתוך שטח המגרש מסביב לחוות הלולים.
-תנאי למתן היתר בניה באזור שטח חקלאי עם מבני משק – אישור המשרד לאיכות הסביבה.

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 בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סח"כ לדגום	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)		
			מס' במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיתי)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחזקת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי		צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
			6.0 מ'	1	70 %	60 %	10 %	60 %	0	70 %	20.00 מ'	20.00 מ'	5.00	2,500 מ'²	אזור משקי
			" בחתום לג/במ/178 "										מגורים א'		
			" בחתום לג/במ/178 "										שפ"פ		

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

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

ב. 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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית 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 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 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

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 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 והבניה.

4. 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 תוודר 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 קוי 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.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. 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.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה 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 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד 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 במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הודאות התוכנית.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ק. רבין נצרת עלית טל: 6558211 - 04

פקס: 6560521 - 04

יזם התוכנית: ויצמן מיכה - מושב ברק - פל: 347299 - 050

מגיש התוכנית: ויצמן מיכה - מושב ברק - פל: 347299 - 050

"רותם - שבזר"
תבדה למדידות תכנון
ויזום בניה בע"מ
טל 04-6594970 04-6595164 פקס.
שד' ארלוזורוב 16 עפולה

עורך התוכנית: אדריכלית יקטרינה פורטנוי - משרד רותם שבזר בע"מ

חב' למדידות תכנון ויזום בניה .

שד' ארלוזורוב 16 עפולה טל: 6594970 - 04 פקס: 6595164 - 04

