

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/גל/מק/150

שם תוכנית: "שער הגלבוש-עדכון בינוי"

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: הגלבוש
 סוג תוכנית: תכנית בינוי - תכנית מקומית ברמה מפורטת
 בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א'(א) סעיף קטן (4), (5), (6)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבוש" אישור תכנית מס' א.ג.ל.מק/150 הונצחה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את 21.11.10 משרד הבינוי והנדסה יו"ר הוועדה</p> <p><i>בני סגל</i> מהנדס ועדה מקומית הגלבוש</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' א.ג.ל.מק/150 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6292 מיום 18.9.2011</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

אתר "שער הגלבו" מפותח ע"י יזם פרטי בתמיכת המועצה האזורית על מנת לתת עידוד לפתוח התיירות והספורט בכניסה לגן הלאומי "הגלבו".
כיום מוקמים באתר מסלול החלקה על שלג מלאכותי, מסעדות ובית קפה, שרותים צבוריים, חצר ארועים ומבני מכירה.
במסגרת התכנון המפורט הוחלט להרחיב את מגרש החניה באתר ועל כן נדרשה תכנית תנועה מעודכנת.
כמו כן בעקבות "חוק הקרינה הבלתי מייננת" התנגדה חברת החשמל להקמת חדר טרנספורמציה בתוך אחד המבנים בהם שוהה קהל ודרשה הקמת חדר זה בנפרד.
על כן מגדירה תכנית זו מיקום לחדר טרנספורמציה וקו בנין מינימלי למיקום זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

"שער הגלבוש – עדכון בינוי"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ג/גל/מק/150

מספר התוכנית

74,634 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

13.12.2010

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית בינוי

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (6).

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** הגלבוע

קואורדינטה X 231,750
קואורדינטה Y 717,650

1.5.2 תיאור מקום **צומת כניסה לכביש נופי הגלבוע.**

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית **רשות מקומית** הגלבוע

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית **יישוב** הכניסה להר הגלבוע

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20572	מוסדר	חלק מהגוש		3, 4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו תואמת לתמ"א 35 יעוד הקרקע: שמור משולב.	י.פ. 5474	27.12.2005
תמ"א 22	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ב-17.06.08 בהתאם להוראות סעיף 7 ב' לתמ"א.	י.פ. 4363	19.12.1995
תמ"א 8	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ב-17.06.08 בהתאם להוראות סעיף 7 לתמ"א 8.	י.פ. 2759	29.10.1981
תמ"א 3	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב-17.06.08		י.פ. 2247	26.08.1976
תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית זו תואמת לתמ"מ 9/2 יעוד הקרקע: גן לאומי	י.פ. 5696	30.07.2007
ג/5609	שינוי	תכנית זו גוברת על הוראות תכנית ג/5609 בכל מקרה של סתירה.	י.פ. 3780	8.07.1990
ג/גל/מק/98	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית ג/גל/מק/98 ממשיכות לחול.	י.פ. 5870	25.11.2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' ברלב	24.12.2009		13		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' ברלב	24.12.2009	1		1:1250	מחייב	תשריט
		אדרי' ברלב	24.12.2009	1		1:500	מחייב	נספח בינוי מחייב הכולל עיצוב אדריכלי + פיתוח סביבתי + תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6584283	050-5335844	04-6587845	שדה תרומות 16				48937437	ששון יעקב	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6584283	050-5335844	04-6587845	שדה תרומות 16				48937437	ששון יעקב	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעם / חוכר / לדורות
	04-6455302		04-6554001	ת"ד 580 קרית הממשלה נצרת							
	04-6584283	050-5335844	04-6587845	שדה תרומות 16					ששון יעקב		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
arc-barlev@012.net.il	03-5407994	050-5336967	03-5493203	המלכים 42 רמה"ש 47271	חפ' 510624828	רשות מקומית / שם תאגיד / שם רשות מקומית	7955	006784714	006784714	ישראל ברלב	אדריכל	עורך ראשי
mm-eng@zahav.net.il	04-6784347	052-4570666	04-6785671	ת"ד 679 מגאר 14930	חפ' 512595059	רשות מקומית / שם תאגיד / שם רשות מקומית	756	058920471	058920471	ר. מוזלכט	ר. מוזלכט	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 ניווד שטחי בניה מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה ואת שימושי הקרקע, ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן (6) בחוק התכנון והבניה.
 2.1.2 שינויים בפיתוח ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן (5).
 2.1.3 הגדרת קווי בנין לחי טרנספורמציה ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 ניווד שטחי בניה מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה ואת שימושי הקרקע, ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן (6) בחוק התכנון והבניה לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה; ניווד מבנה שירותים; ניווד חצר ארועים.
 2.2.2 שינויים בפיתוח ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן (5) כולל שינויים בהסדרי תנועה; שינויים בחניות.
 2.2.3 שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4):
 מדרך אזורית 667 (ההקלות מפורטות מצפון לדרום):
 (1) - 17 מ' מציר הדרך (7 מ' מקצה זכות הדרך) עבור מבנה שרות.
 (2) - קו בנין 0 עבור כביש מוצע וחניות (במקום חניון וספורט ומבנה שרות).
 (3) - 25 מ' מציר הדרך (15 מ' מקצה זכות הדרך) עבור מבני שרות.
 (4) - 13 מ' מציר הדרך (3 מ' מקצה זכות הדרך) עבור חניות לחניון.
 (5) - 17 מ' מציר הדרך (7 מ' מקצה זכות הדרך) עבור תחנת טרנספורמציה.
 מדרך אזורית 675: (1) - 30 מ' מציר הדרך (15 מ' מקצה זכות הדרך) עבור מבנה שרות.
 (2) - 23 מ' מציר הדרך (8 מ' מקצה זכות הדרך) עבור מבנה (מתקן רמפת גלישה).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	74.634
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,662	-	1,662	מ"ר	ספורט ונופש

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	שטח		
ספורט ונופש	74,634		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
א.	מבני שרותים, סככות צל, מתקני משחק, נופש וספורט, מתקנים הנדסיים.
ב.	בתי מכירה למוצרים מחקלאות האזור, מסעדה.
ג.	חדר טרנספורמציה.
ד.	גדרות, קירות מגן, גינון ותאורה, שבילים ודרכים.
4.1.2	הוראות עיצוב אדריכלי
א.	עיצוב החזיתות כולל חזית חמישית, חומרי בנין וחומרי גמר – חיפוי קירות, פיתוח שטח, תכסית, אפס אבסולוטי, גובה מבנה (מעל כניסה), מפלסי מבנים.
4.1.3	פיתוח נופי
א.	נספח הבינוי לתכנית זו כולל גם פיתוח נופי וכולל: פרוט ריצופים, חמרי בניה, מסלעות וקירות תמך כולל גבהים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ומוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתוחות							מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שרות	עיקרי			
										1,662	-	-	1,662	74,634		ספורט ונופש	

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת מקורות או אגודת המים בעמק חרוד, באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ביוב

פתרון הביוב – בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.3 ניקוז

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר העילי ואישור רשות הניקוז האזורית.

6.4 בטיחות

הועדה המקומית לפי שיקול דעתה תתנה מתן היתרי בניה בשמירה על כללי בטיחות בשטח התכנית.

6.5 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. רשת החשמל במתח של 220V בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית. כנייל רשתות התקשורת והכבלים.

6.6 אשפה

פינוי האשפה יהיה במסגרת פינוי האשפה של המועצה האזורית גלבע. יובטח מקום לפחי אשפה ויסומן בהיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות לפינוי פסולת בניה ופינוי עודפי עפר.

6.7 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיעדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.8 היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי

- א. הועדה המקומית רשאית לתת היתרי בניה על פי התשריטים ובהסתמך על הוראות התכנית.
 ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום עם החברה הלאומית לדרכים בהתאם לסעיף 7 ג' להוראות ג/5609.
 ג. המגלשה המתוכננת תשתלב בשטח ובנוף באופן שתנוצל הטופוגרפיה הקיימת עם שיפורים מועטים ככל הניתן ותכנונה ילווה ע"י אדריכל נוף.

6.9 חניה

החניה תוסדר בהתאם לתקן החניה של משרד התחבורה. הגישה לחניה תהיה אך ורק מ"דרך נוף הגלבוע" (כביש הגישה לשא-נר ונורית).

6.10 הוראות מועצת הגנים הלאומית

- א. תוכן רשימת צמחים ותאושר ע"י רט"ג.
 ב. מניעת תאורה חזקה לכוון ההר.
 ג. קביעת מעברי בע"ח בגדר המזרחית.

6.11 עתיקות

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר חוות דעת ותאום עם רשות העתיקות.

6.12 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.13 שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

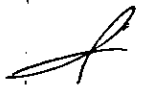
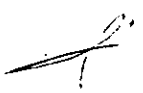
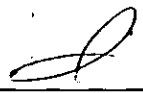
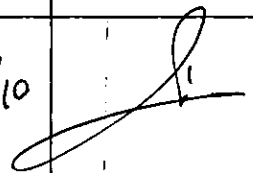
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- כל אחד מהנוכרים להלן יחשב שלב ביצוע:
 1. מבנה השרות להחלקה על שלג.
 2. מבנה במפלס 78.50 מ' לפי השמושים של ג/5609.
 3. מסעדה
 4. מבנה השרותים לשוק האיכרים.
 לא תהיה התנייה לביצוע לפי סדר השלבים הנ"ל.

7.2 מימוש התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים ממועד אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. משמעות בצוע התכנית לענין זה היא תחילת ביצוע מגרשי החניה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			48937437	ששון יעקב	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ממ"י	בעלי עניין בקרקע
			48937437	ששון יעקב	
12/12/10			006784714	ישראל ברלב	עורך התכנית