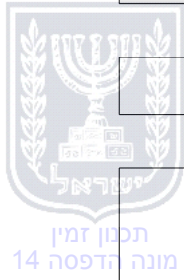


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0416669

ברעם - המרת שטחי מגורים ושטחים פתוחים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת שמטרתה הצרחת שטחים בין שטחי מגורים ושטחים פתוחים. התכנית שומרת על איזון בין כל השטחים בהשוואה בין מצב מאושר ומצב מוצע כולל שטח של הנחיות מיוחדות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ברעם - המרת שטחי מגורים ושטחים פתוחים

ומספר התכנית

253-0416669

מספר התכנית

10.202 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

241125 קואורדינאטה X

773375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ ברעם - מתחם 10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: ברעם

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ ברעם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14245	מוסדר	חלק		38, 49-50

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17282	80, 10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/2011	2700	6203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17282 ממשיכות לחול.	שינוי	17282 ג/



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רותי רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רותי רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	מנחה	1: 500	1	18/05/2016	רותי רוהטין	18/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		18/05/2016	רותי רוהטין	15/01/2017	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			קיבוץ ברעם	ברעם	(1)		04-6988111	04-6987777	m_meshek@elcam.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ד.נ מרום הגליל 1386000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ ברעם	ברעם	(1)		04-6988111	04-6987777	m_meshek@elcam.co.il

(1) כתובת: ד.ד.נ מרום הגליל 1386000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il
חוכר			קיבוץ ברעם	ברעם	(1)		04-6988111	04-6987777	m_meshek@elcam.co.il

(1) כתובת: ד.ד.נ מרום הגליל 1386000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	ruthy@yaad-arc.co.il
מהנדס	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag-eng.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ליד תעשיות אחים סאינה ת.ד. 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הצרכת שטחי מגורים עם שטחים פתוחים כדי לאפשר מימוש זכויות בניה עפ"י תכנית מאושרת ג/17282.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית זו מציעה החלפה בין שטחים מאושרים למגורים לבין שטחים פתוחים מאושרים תוך שמירה על סה"כ השטחים המאושרים עפ"י ג/17282.

התכנית משנה את תוואי השטח של הנחיות המיוחדות תוך שמירה על סה"כ השטח עפ"י תכנית מאושרת ג/17282.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

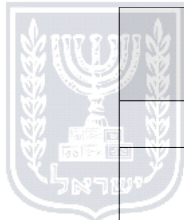


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

10.202

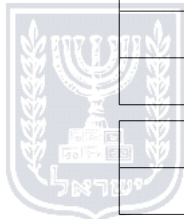
שטח התכנית בדונם

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		16		16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מ"ר 9,682.20 X 35% חישוב שטח עיקרי	3,388.77			3,388.77	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 14

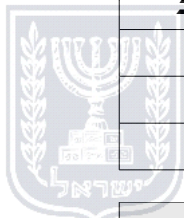
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט הנחיות מיוחדות	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	10		מגורים א'	10
שטחים פתוחים	105			

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	9,682.24	94.90
שטחים פתוחים	519.88	5.10
סה"כ	10,202.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	9,682.24	94.90
שטחים פתוחים	519.88	5.10
סה"כ	10,202.12	100

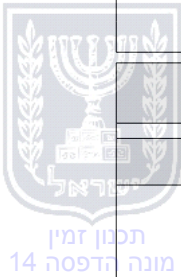
3.3 ישויות פוליגונליות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	947.09

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ביח"ד רגילות.</p> <p>ב. מחסן ביתי - מבנה עזר מתוכנן אינטגרלית עם המבנה העיקרי או במבנה נפרד במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסנת ציוד גינה ובית ולא ישמש כל שימוש אחר.</p> <p>ג. לכל יח"ד יוקצו מקומות חניה פרטיים, כמותנה בחוק, בחניונים מרוכזים עפ"י נספח התנועה או במגרש המגורים.</p> <p>ד. שטחים פתוחים לטיפול נופי מדורג עפ"י הטופוגרפיה, שתילת צמחיה ומעבר תשתיות באזורים המסומנים עם הנחיות מיוחדות (כמפורט בנספח הנופי בתכנית ג/17282).</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים לשימושים הנ"ל ותשתיות כמפורט בנספח הביוב בתכנית ג/17282.</p> <p>ו. חניות פרטיות או מרוכזות כמפורט בנספח התחבורה בתכנית ג/17282.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>2. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.</p> <p>3. חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4. בקשות להיתר בניה באזורי בינוי חדשים יותרו עפ"י תכנית בינוי לכל תא שטח, כולל הצגת התייחסות לשטח עבור טיפול נופי ומעבר תשתיות. תתאפשר גמישות במיקום השימושים המותרים לאזור עם "הנחיות מיוחדות" ובתנאי שהתכנית תתייחס לשה"כ יח"ד המותרות לתא השטח.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. במסגרת הבקשה להיתר למבנים חדשים תוגש תכנית פיתוח שתכלול שבילים ושטחים פתוחים נלווים - כפי שסומנו סימון כמתווה עקרוני בלבד בתשריט בהנחיות מיוחדות. תנתן גמישות במיקום אזורים אלה עפ"י התכניות שיוגשו בבקשה להיתר ובסמכות הועדה המקומית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגימור החיצוניים המותרים במבני המגורים הם:</p> <p>אבן מקומית מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור. לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה.</p> <p>2. גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. גגות משופעים יהיו מרעפים, שינגלס או אלמנטים מתועשים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, ירוק, אפור, כחול אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות יהיו לפי התקן הישראלי.</p> <p>3. דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית או, על הגג עם קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים</p> <p>1.8 מ' מעל מישור הגג הבנוי לדוד עומד או 1.5 מ' לדוד שוכב בהצללה נמוכה.</p> <p>4. מדחסי מזגנים ימוקמו ע"ג הגג, הקיר ובחצר ויוסתר במסתור המשולב בעיצוב בית.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>5. מחסן: יותר מבנה אחד, בקווי בניין ציד 0 ובחזית האחורית של המגרש, בהסכמת השכנים (בכל מקרה לא בחזית הקדמית).</p> <p>בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.</p> <p>בקו בנין קדמי "0" תותר הקמת גגון לחנית רכב בלבד פתוח משלוש כיוונים. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. חניות: תותר חניה מקורה במקרה של חניה פרטית במגרש המגורים. במקרה של חניה מקורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) מבניה קלה. ממתכת, עץ ולוחות קרוי שקופים ואטומים עם אפשרות שילוב אבן טבעית. ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 מ' בהסכמת השכן הגובל. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן. - מחומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין.
ד	<p>תשתיות</p> <p>תותר העברת תשתיות ציבוריות במגרשים בהתאם לנספח הביוב.</p>
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> א. מעבר הולכי רגל ב. שטחי גינון, משחק וחורשות. ג. שבילי אופניים. ד. מקלט תת/על קרקעי. ה. שטחים לטיפול נופי. ו. חניות לפי נספח תנועה וחניה. ז. מעברי תשתיות ציבוריות. ח. מתקנים הנדסיים בשצ"פים אקסטנסיביים.
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, תאורה, מתקני משחקים ציבוריים, מקלטים, מתקני הצללה, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם - מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	2	35	40	סה"כ שטחי בניה (3) 80115	שרות (2)	עיקרי (2)	5%	35%	(1) 500	10	מגורים א'
3	3	(2)	3	3		(5)		(6)	(2)	(2)		(5)		105	שטחים פתוחים



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי	קדמי		
5	3		10	מגורים א'
0	0		105	שטחים פתוחים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

מרחק מינימלי בין מבני המגורים לבין עצמם: 6 מ'. (בבניה חדשה ובתוספת לבניה קיימת).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מזערי ליח"ד - 500 מ"ר (1000 מ"ר למגרש דו משפחתי) - במידה ויחולק למגרשים בתכנית חלוקה בסמכות ועדה מקומית..
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית..
- (3) סה"כ שטחי הבנייה לאזור המגורים מתייחס לסה"כ הכלול בתכנית ג/17282 (תאי שטח 1-24)..
- (4) תותר העבר יח"ד בין תאי השטח למגורים בסמכות ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ מספר היחידות עפ"י תכנית זו ותכנית ג/17282 לא ישתנה..
- (5) זכויות הבניה הן חלק מ- 400 מ"ר המותרים לכל קיבוץ ברעם בשטחים הפתוחים כקבוע בתכנית ג/17282..
- (6) זכויות הבניה הן חלק מ- 400 מ"ר המותרים לכל קיבוץ ברעם בשטחים הפתוחים כקבוע בתכנית ג/17282..



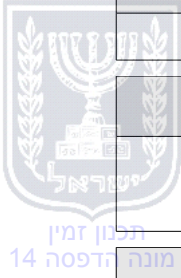
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עפ"י המפורט בייעודי הקרקע השונים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של הגורם המוסמך בועדה המקומית.</p> <p>ב. 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 או בחניות מרוכזות כמפורט בנספח התנועה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ד. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י היזם ותוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס רישום המקרקעין התואמת תכנית זו, וזאת תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>



6.5

חשמל

4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
הקו.

2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
הקו.

1.50 מ' מהתיק הקיצוני, 1.75 מ' מציר

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר

בשטח בנוי
הקו.

- מהתיל הקיצוני, 8.50 מ' מציר הקו.

בשטח פתוח

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר

בשטח בנוי
הקו.

בשטח פתוח

(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מהתיל הקיצוני, 20.00 מ' מציר הקו.

ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו

- מהתיל הקיצוני, 35.00 מ'.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>קווי חשמל תת קרקעיים : כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	
<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>א. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה למבנים חדשים, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.</p> <p>ב. ניקוז : 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 2. יתוכנן ניקוז המשמר במידת האפשר נגר עילי תוך איתור ופיתוח אזורי/אמצעי החדרה בליווי תכנון נופי תואם למעט באזור התעסוקה ומסחר ותעסוקה בהם יתוכנן ניקוז בצורה מבוקרת ללא זרימה חופשית בשטחים פתוחים. (הכל כמפורט בנספח הניקוז). - הוראות לבניה משמרת מים באזורים שאינם אזור התעסוקה : - יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור), - 15-20% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. - מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. - יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים - באזור התעסוקה : הניקוז יעשה במערכת סגורה לקליטת והולכת מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>ג. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. סידורי תברואה : 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. 2. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה), כמו כן נדרשת גישה נוחה למשאית פינוי.</p> <p>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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה ? הגשת מפת מדידה עדכנית עם סימון קווי הדיקור של המגרש.</p>	



הוראות פיתוח	6.7
<p>ב. עקירת עצים תעשה במידה ולא ניתן להעתיקם בהתאם להוראות ואישורים ממהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>ד. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1:250 1:100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ה. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור לגבי תכנית פיתוח שצפ"ים וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p>	
תקשורת	6.8
<p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
פיקוד העורף	6.10
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.</p>	
פיתוח סביבתי	6.11
<p>א. היתר בניה:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה לשיקול הועדה המקומית - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 3. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה נשוא ההיתר. 4. עודפי עפר המיועדים לפינוי יש לפנות לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית. אין לערום עודפי 	

עפר מחוץ לתחום התוכנית (מחוץ לקו הכחול של התוכנית).

5. יש לפנות פסולת בנין לאתר גוש חלב או אתר אחר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

6. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

7. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למהנדס הרשות המקומית האחראית ולאגף התברואה של המועצה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ב. שפכים, תשטיפים וביוב:

1. כל מבנה או מתקן שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

ג. מהנחיות למניעת מטרדים סביבתיים:

1. רעש:

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), (התש"ן 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

2. איכות אוויר:

כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:

- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב - 1992.

- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א - 1972.

- תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב - 1992.

- חוק למניעת שריפות השדות התש"י - 1949.

6.12	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה לבניה חדשה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה, ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר למבנה חדש בתאי שטח 11-24 יהיה היתר בניה לתשתיות באזורים אלו אשר יינתנו מכח בקשה להיתר תשתיות שטעונה אישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. לא יינתנו היתרי בניה עפ"י התכנית לבניה חדשה אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוח זמנים לביצוע מערכת הביוב עפ"י התכנית מאושרת ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים. החלפת קווי ביוב באזור הצפוני תושלם עד סוף שנת 2011.</p>

6.14	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים פתוחים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>

6.15	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח המתחם בתחום התכנית הינו שלב מספר 1 בביצוע של תכנית ג/17282.	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ ברעם 570007971		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ ברעם 570007971		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ ברעם 570007971		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ 511525305		

