

מחוז : הצפון.
נפה : צפת.
מרחב תכנון מקומי : גליל עליון.
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גליל עליון.

"ברעם - הרחבה דרומית" תכנית מפורטת מספר ג/ 11480
שינוי לתכניות ג/ 8786 ג/ 7651.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 11480
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 4.4.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11480
פרסומים בילקוט הפרסומים מס. 5028
מיון 1110

תאריך : אוקטובר 1998 .
עדכון : 4.99 ; 12.99 ; 4.00 ; 4.01 ; 07.01

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים
כורזים ד.ג. חבל כורזים מיקוד 12391 טל': 04-6934977 פקס : 04-6938468

פרק מספר 1 - כללי:

- 1.1 **שם התכנית:** "ברעם – הרחבה דרומית" תכנית מספר ג/ 11480 שינוי לתכניות מספר ג/ 8786 ו-ג/ 7651.
- 1.2 **מקום התכנית:** מחוז : הצפון
נפה : צפת
מרחב תכנון מקומי : ועדה מקומית גליל עליון.
רשות מוניציפלית: מועצה אזורית גליל עליון.
חלקות וגושים : **בגוש : 14239 חלק מחלקה : 63 .**
בגוש : 14240 חלק מחלקות : 8 ; 9 ; 15 ; 18 ; 19 .
בגוש : 14241 חלק מחלקה : 23 .
בגוש : 14245 חלק מחלקות : 38 ; 49 ; 50 ; 53 .
- 1.3 **מספר הנחלות המאושר : 120 .**
מספר יח"ד קיימות : 122 .
מספר יחידות מגורים מוצעות : 38 יח"ד .
- 1.4 **תחום התכנית :** גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.5 **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת : א. הוראות התכנית (6 עמודים) .
ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1: 2500 .
- 1.6 **יוזם התכנית:** קיבוץ ברעם - ד.נ גליל עליון - טל' : 04-6988111 .
- 1.7 **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית - טל' : 04-6558211 .
- 1.8 **עורך התכנית:** אבישי טאוב – אדריכל- כורזים ד.נ.חבל כורזים - טל' : 04-6934977 .
- 1.9 **שטח התכנית:** 61.5 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית. המדידה הינה מדידה גרפית על מפה פוטוגרמטרית.
- 1.10 **מטרת התכנית:**
א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
ב. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח המיועד למגורים א' למבני משק ולשטח פרטי פתוח.
ג. שינוי יעוד משטח מבני משק לשטח המיועד למגורים א'.
ד. ביטול דרך קיימת.
ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה.
- 1.11 **יחס לתכניות אחרות:**
התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/ 8786 ו-ג/ 7651. במקרה של אי התאמה בין תכנית זו לתכניות האחרות, הוראות תכנית זו עדיפה על כל תכנית אחרת.
- 1.12 **ציונים בתשריט:**
גבול התכנית - קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
שטח מגורים א' - שטח צבוע בצהוב.
שטח פרטי פתוח - צבוע ירוק בהיר.
שטח מבני ציבור - צבוע חום בהיר.
שטח מבני משק - צבוע חום בהיר ומתחום ירוק.
שטח ספורט - בצבע ירוק כהה ומתחום בחום.
שטח תעשייה - בצבע סגול.
שטח חקלאי - צבוע פסים ירוקים באלכסון.
מתקני טיהור - בצבע סגול ומרושת בשחור.
שטח יער לפי תמ"א - 22 שטח מרושת קוים בצבע שחור.
שטח דרך קימת - צבועה בחום כהה.
שטח דרך מוצעת - צבועה באדום.
דרך לביטול - בקוים אלכסוניים בצבע אדום.
מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך
מרווח בניה צדדי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול גוש - קו משונן.
גבול ומספר חלקה רשומה-קו רצוף דק בירוק ומספר בתוכה.
גבול ומספר מגרש מוצע-קו מלא ומספר מוקף עיגול בתוכה.

פרק 2 : טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

יעוד השטח	שטח בדונם קיים	שטח בדונם מוצע	אחוזים קיים	אחוזים מוצע
שטח מגורים א'	-	37.1	-	60.4%
מבני ציבור	-	1.9	-	3.1%
שטח מבני משק	38.3	-	62.3%	-
שטח פרטי פתוח	1.5	20.0	2.4%	32.5%
שטח ספורט	2.0	1.5	3.3%	2.4%
שטח חקלאי	15.6	-	25.3%	-
דרך מוצעת	-	0.5	-	0.8%
דרך קיימת	4.1	0.5	6.7%	0.8%
סה"כ	61.5 ד'	61.5 ד'	100.0%	100.0%

פרק 3 - אזורים ותכליות:

לא ישמש שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימלי של בנין ומרווחי בניה מינימליים.

3.1 מגורים א':

השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש לשטח מגורים וכל הקשור לפעילות המגורים של קיבוץ ברעם. שטח זה יכלול: מגורים, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, חדרי אירוח, מעבדות, מבני קהילה של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, מחסנים, חדרי שרות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מרכיבי ביטחון ומתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.

3.2 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להולכי רגל, מתקני תשתית ומרכיבי בטחון.

3.3 דרכים:

א. דרך לביטול - הדרך המסומנת קווים אלכסוניים באדום בתשריט הינה שטח דרך לביטול.
ב. דרך קיימת - השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת.
ג. דרך מוצעת - השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת.

3.4 שטח ספורט:

השטח הצבוע ירוק ומתוחם בחום הינו שטח ספורט ומיועד למתקנים ומגרשי ספורט פתוחים הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.

פרק 4 - תנאים כלליים:

- 4.1 **הפקעת שטחים:**
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- 4.2 **כיבוי אש:**
לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.
- 4.3 **סילוק אשפה:**
יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של מועצה אזורית גליל עליון ומחלקת מהנדס המועצה.
- 4.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:**
כל רשת החשמל תיהיה תת קרקעית, תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.
- 4.5 **חניה:**
החניה תיהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמ"ג - 1983 ועידכונה מעת לעת.
- 4.6 **הוראות הבניה ועמידה בתקנים:**
בטיחות, חוזק, אזור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
- 4.7 **הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:**
- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:
- | | |
|-------|--------------------------|
| מ. 2 | מרשת מתח נמוך |
| מ. 5 | מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו |
| מ. 8 | מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו |
| מ. 10 | מקו מתח עליון עד 161 ק"ו |
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'.
- ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- | | |
|--------|---------------------------|
| מ. 2.5 | מעמודי חשמל מתח נמוך |
| מ. 5 | מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו |
| מ. 10 | מעמודי חשמל במתח עליון |
- ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- | | |
|-------|--------------------------------|
| מ. 10 | מכבל חשמל תת קרקעי |
| מ. 5 | מעמודי חשמל מתח נמוך |
| מ. 5 | מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| מ. 10 | מעמודי חשמל מתח עליון |
- ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
- 4.8 **ביוב:** תנאי למתן היתר בניה, תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- 4.9 **היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כתוק.
- 4.10 **מקלטים:** פתרון המיקלוט יהיה על פי ההנחיות ובאישור הג"א.
- 4.11 **אספקת מים:** אספקת מים למבנים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים המקומית באישור משרד הבריאות.
- 4.12 **ניקוז:**
- תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו במלואה לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות ניקוז כנרת.
- 4.13 **חלוקה ורישום:**
לאחר אישור התכנית תוכן תכנית איחוד וחלוקה אשר תבטל את החלקות הקיימות ותקבע חלקות חדשות ע"פ תשריט התכנית והחלוקה ליעודים השונים. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

פרק 5 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 .

שם ואזור שימושים עיקריים	סה"כ שטח במ"ר	קוי בנין (מ')			גובה בניה מכסימלי	
		קדמי	צדדי	אחורי	מס' קומות	במטר
מגורים א'	37,100	5	4	3	2	9
ספורט	1,500	3	3	3	1	5
מבני ציבור	1,900	3	3	3	2	9

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם ואזור
סה"כ בניה אחוז/מ"ר	לכיסוי קרקע מכסימלי אחוז/מ"ר	שטחי שרות		שטחים עיקריים		
		מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
25%	20%	*	5%	*	20%	מגורים א'
15%	15%	*	5%	*	10%	ספורט
55%	50%	*	5%	*	50%	מבני ציבור

* יותר להעביר באישור הועדה המקומית אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ השטח לבניה לא ישתנה.

שם ואזור שימושים עיקריים	צפיפות נטו מס' יח' לדונם	מס' יחידות במגרש סה"כ	סה"כ יחידות דיור בשטח התכנית
מגורים א'	2	38	38

פרק מס. 7 חתימות ואישורים:

יזם התכנית: קיבוץ ברעם

19.7.01
קיבוץ ברעם

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.

תאריך: יולי 2001.