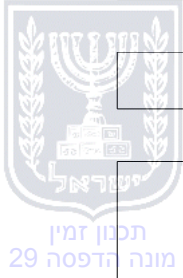


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-1270230

קיבוץ ברעם - מתחם גמד"ה - החלפת שטחים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005338722/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הצרחת שטחים לצורך הסדרת שטח שיועד למבנים ומוסדות ציבור ואשר קיימים בו מבני מגורים. הסדרת מבני המגורים הקיימים נועדה לצורך קבלת זכאות לתוספת בנייה של ממ"דים כחלק מפרוייקט מיגון הצפון. כמו כן במסגרת התכנית מוצעת הצרחת שטחים גם לצורך הסדרת מבני מגורים הכוללים יח"ד קטנות, שינוי הוראות בינוי, קווי בניין, גודל מגרש מזערי ותכסית. מדובר בתכנית אשר למעשה מסדירה סטטוטורית מצב קיים מזה שנים רבות. התכנית מציעה ניווד יח"ד כפי שמאפשרת תכנית ג/17282.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קיבוץ ברעם - מתחם גמד"ה - החלפת שטחים

מספר התכנית 253-1270230

1.2 שטח התכנית 19.800 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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
קואורדינאטה X	240717
קואורדינאטה Y	773718

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת במערב תחום קבוץ ברעם שבגליל העליון

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

גמד"ה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14240	לא מוסדר	חלק		18

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 17282	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ג/ 17282 בתחום הקו הכחול של תכנית זו. אך כפופה לנספחי תכנית ג/ 17282	6203	2700		23/02/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותי רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רותי רוהטין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	08: 40 24/12/2024	רותי רוהטין	23/12/2024		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	דוא"ל
	אחר	קיבוץ ברעם (1)		קיבוץ ברעם	ברעם	ברעם		04-6988111	nitzanb@baram.biz

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. מרום הגליל.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הסדרת מבני מגורים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הצרחת שטחים בין מגורים, מגורים א', מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ניווד יחידות דיור.
- שינוי גודל מגרש מזערי.
- שינוי תכסית
- שינוי קווי בניין
- שינוי הוראות בינוי שאינן רלוונטיות כעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	115, 114
מגורים א'	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	103
שטחים פתוחים	105, 104
דרך מאושרת	107, 106
שביל	108

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	107, 106
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	103
להריסה	מגורים	115
להריסה	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	2,130	10.76
מבנים ומוסדות ציבור	3,580	18.08
מגורים א'	9,380	47.37
מגורים מיוחד	2,990	15.10
שביל	440	2.22
שטחים פתוחים	1,280	6.47
סה"כ	19,800	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,132.96	10.78
מבנים ומוסדות ציבור	3,576.88	18.08
מגורים	2,986.75	15.10
מגורים א'	9,377.85	47.40
שביל	439.37	2.22
שטחים פתוחים	1,272.49	6.43
סה"כ	19,786.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים ומגורים זמניים ביחידות קטנות עד 55 מ"ר. מבנה עזר מתוכנן אינטגרלית עם המבנה העיקרי המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית. מועדונים ומקומות התכנסות לדיירי הבתים. מקלטים תת ועל קרקעיים. מתקנים הנדסיים לשימושים הנ"ל ותשתיות, כמפורט בנספח הביוב של תכנית ג/17282.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה. פתרון החניה יהיה בתחום המגרשים ו/או בחניות מרוכזות. חיבורי בתים חדשים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים. תותר העברת תשתיות ציבוריות בהתאם לנספח הביוב של תכנית ג/17282. יחידות הדיור הקטנות יהיו במבנים קיימים בלבד. על יח"ד הקטנות יחולו התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות / נכסים בקיבוץ ויושארן בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ומכירה. - הן מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים. <p>מחסן: יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי - 0 ובחזית האחורית של המגרש, בהסכמת השכנים (בכל מקרה לא בחזית הקדמית). 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>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים (יח"ד רגילות וקטנות).</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. מקלטים תת ועל קרקעיים.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים לשימושים הנ"ל ותשתיות כמפורט בנספח הביוב של תכנית ג/17282.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>חניה: פתרון החניה יהיה בתחום המגרשים או בחניות מרוכזות, תותר חניה מקורה במקרה של חניה פרטית במגרש המגורים.</p> <p>החניה תותר בקו בנין צידי 0 מ' בהסכמת השכן הגובל. במקרה של קו בנין 0, ניקוז מבנה החניה</p>

לא יפנה למגרש השכן.

בקו בנין קדמי 0 תותר הקמת גגון לחניות רכב בלבד פתוח משלושה כוונים.

החניה המופלשת תהיה מבניה קלה עם אפשרות שילוב אבן טבעית תתאשפר חניה מחומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין.

מחסן: יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי - 0 ובחזית האחורית של המגרש, בהסכמת השכנים (בכל מקרה לא בחזית הקדמית).

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.

חיבורי בתים חדשים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.

תותר העברת תשתיות ציבוריות בהתאם לנספח הביוב של תכנית ג/17282.

יחידות הדיור הקטנות יהיו במבנים קיימים בלבד. על יחיד הקטנות יחולו התנאים הבאים:

- הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות / נכסים בקיבוץ ויושארן בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ומכירה.

- הן מיעודות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע בקיבוץ ואינן מיעודות להשכרה לגופים חיצוניים.



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער.</p> <p>ב. מבנים לתרבות ופנאי מועדון, ספרייה, בית כנסת, חדר מוסיקה, מרכז יום לקשישים, סדנאות, אולם כינוסים והרצאות, מוזיאון.</p> <p>ג. מוסד סיעודי ודיור מוגן</p> <p>ד. שרותים תומכים בפרט כגון מנהלת הקיבוץ, דואר, מרכולית, מכבסה, מחסן בגדים.</p> <p>ה. מבני מרפאה לתחומים השונים ומתקני עזר לשרותים הנ"ל.</p> <p>ו. שטחי גינון ומשחק.</p> <p>ז. מתקני עזר ומחסנים המשרתים שימושים אלו.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים ותשתיות לשימושים הנ"ל כמפורט בנספח הביוב של תכנית ג/17282.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	<p>א. ע"פ המפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה.</p> <p>ב. השימושים מיועדים לחברי האגודה / הקהילה המקומית ומורשיה ואינם בני הפקעה.</p>
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

<p>מעבר הולכי רגל/ שטחי גינון, משחק וחורשות. שבילי אופניים. מקלט תת/על קרקעי. שטחים לטיפול נופי. מעברי תשתיות ציבוריות. מתקנים הנדסיים בשצ"פים אקסטנסיביים. חניות לפי נספח תנועה וחניה של תכנית ג/17282.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	
<p>א עיצוב פיתוח ובינוי 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>	
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	
<p>4.5.1 שימושים</p>	
<p>סלילת דרכים. רחבות לתחבורה, חניות ציבוריות ומדרכות. נטיעות וגינון. מעבר מערכות תשתית ציבוריות. מפרצי חניה ותאי גינון (בדרכים משולבות).</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	
<p>א דרכים א. תותר סלילת דרכים. ב. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. ג. תותרנה דרכים משולבות בתאום עם הרשות המקומית. ד. הדרכים הן לשימוש חברי האגודה / הקהילה המקומית ומורשיה.</p>	
<p>4.6 שביל</p>	
<p>4.6.1 שימושים</p>	
<p>א. מעבר להולכי רגל, אופניים וקלנועיות. ב. מעבר לרכב חירום, שרות ותפעול.</p>	
<p>4.6.2 הוראות</p>	
<p>א בינוי ו/או פיתוח לא תותר בניה למעט ריצוף, גינון, תאורה והעברת קווי תשתית עיליים ו/או תת קרקעיים. הפיתוח ישמור אפשרות למעבר רכב חירום, שרות ורכב תפעולי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
	קדמני	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי				
3	3	3	3	(1)	3	9	(2) 25	35	40	(1) 5	(1) 35	250	5930	101	מגורים א'	
3	3	3	3	(1)	3	9	(3) 20	35	40	(1) 5	(1) 35	250	3450	102	מגורים א'	
3	3	3	3	(1)	3	12	(4) 4	35	40	(1) 5	(1) 35	250	1010	114	מגורים	
3	3	3	3	(1)	3	12	(5) 7	35	40	(1) 5	(1) 35	250	1980	115	מגורים	
3	3	3	3	1	3	15		50	60	5	55	1000	3170	103	מבנים ומוסדות ציבור	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- מגרשי מגורים 101-102 מכסים את מגרשים 1-2 מהתכנית המאושרת ג/17282. עבור מגרשים 3-7 בתכנית המאושרת ג/17282 נשארו 94 יח"ד רגילות ואפס יח"ד קטנות.
- הטבלה אינה כוללת שטחי מקלטים קיימים.
- גודל יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר.
- יותר ניוד יח"ד במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לתכנית המאושרת ג/17282.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) 10 יח"ד רגילות ו 15 יח"ד קטנות.
- (3) 4 יח"ד רגילות ועוד 16 יח"ד קטנות.
- (4) יח"ד קטנות.
- (5) יח"ד קטנות.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי בהליך רישוי למבנים חדשים בלבד, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 250, 1: 100) כחלק מההיתר או בנפרד, אשר תכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופריסת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות.</p> <p>ב. תכנית פיתוח של שצ"פ תוגש לוועדה המקומית ותכלול (בקנ"מ 1: 250 או 1: 100): כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, חניונים עם מקומות חניה, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פריסת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחניה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>ג. תכנית פיתוח של כביש תוגש לוועדה המקומית ותכלול את כל האמור לגבי תכנית פיתוח שצ"פים וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p> <p>ד. תנאי בהליך הרישוי למבנים חדשים בלבד יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ככל שנדרש.</p>
6.2	דרכים וחניות
	מקומות חניה יהיו בתחומי המגרש או בחניה מרוכזת.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. ביוב תנאי לקבלת היתר אכלוס למבנים חדשים, חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>ב. ניקוז - ניהול מי נגר יתוכנן ניקוז המשמר במידת האפשר נגר עילי תוך איתור ופיתוח אזורי/אמצעי החדרה בליווי תכנון נופי תואם. הוראות לבניה משמרת מים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור), - 15-20% לפחות משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. - מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. - יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. <p>ג. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p>
6.4	מבנים קיימים
	<p>א. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>ב. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p>

1. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.5 הפקות ו/או רישום
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו עי הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.

6.6 חלוקה ו/או רישום
התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

6.7 הריסות ופינויים
מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי בהליך הרישוי במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לשלבויות ביצוע לפי תכנית ג/17282	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום קבלת תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29