

7002039

חותמת מתן תוקף - הפקדה

מרחב תכנון מקומי
שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 128/3/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 128/3

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including a date '8/4/77' and a signature.

ליישוב
ברקו

חותמת מתן תוקף

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
המזרחית למועצה לביטחון ובריאות
מجلس التنظيم الاعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים וביינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
אשר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والبلدنة
ببوهيا والمسامرة (رقم 418) 5732 - 1971

מס' 128/3/1
תכנית מס' 128/3/1
מס' 128/3/1
מס' 128/3/1

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 5/19 בתאריך 10.9.77
במجلس رقم 5/19 بتاريخ 10.9.77

החליטה לתת תוקף לתכנית המקורת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל השכח
המרכזית לתכנון ובינה
מחוז העליונה/משנה
مدير الإدارة
التنظيم الاعلى للجنة الفرعية

י"ר מועצת
תכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس

חותמת הפקדה

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
המזרחית למועצה לביטחון ובריאות
مجلس التنظيم الاعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים וביינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
אשר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والبلدنة
ببوهيا والمسامرة (رقم 418) 5732 - 1971

מס' 128/3/1
תכנית מס' 128/3/1
מס' 128/3/1
מס' 128/3/1

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 7/20 בתאריך 15/10/77
בمجلس رقم 7/20 بتاريخ 15/10/77

החליטה להפקיד את התכנית לתקופה של 60 יום
قررت ايداع المشروع لمدة 60 يوم

מנהל השכח
המרכזית לתכנון ובינה
מחוז העליונה/משנה
مدير الإدارة
التنظيم الاعلى للجنة الفرعية

י"ר מועצת
תכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس

תאריך יעילות: 30.12/2026

מס' עמוד

תוכן

3

פרק א' התכנית

4

פרק ב' הגדרות

4

פרק ג' נתונים כמותיים עיקריים

6

פרק ד' ייעודי קרקע

8

פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

8

פרק ו' הוראות נוספות

9

פרק ז' אופן הביצוע של התכנית המפורטת

10

פרק ח' חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית מפורטת מספר 128/3/1
ליישוב: ברקן
המהווה שינוי לתכניות:
שינוי לתכנית מפורטת מס' 128/3
2. **מקום התכנית:**
יישוב ברקן
קוארדינטאות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 209871-209972
קווי רוחב: 668835-669049
אדמות הכפר: קראת בני חסאן
גוש פיסקלי מס' 3 מריבה.
3. **גבול התכנית:**
כמתוחם בתשריט בקו כחול
4. **מסמכי התכנית:**
כל המסמכים המצורפים לתוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
< 10 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
< תשריט בקני"מ 1: 500
< נספח בינוי מנחה ומחייב בקווי בניין בקנה מידה 1: 500
< הכולל חתכים בקנה מידה 1: 250
< נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1: 500
5. **שטח התכנית:**
10.835 דונם.
6. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
7. **יזם התכנית:**
החטיבה להתישבות
8. **מגיש התכנית:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה שומרון
9. **עורך התכנית:**
אדר' שימי יעקובוביץ
כתובת: ז'בוטינסקי 16 ראשלי"צ
טל': 03-9063854
דוא"ל: jacobi@jacobi-arch.com
10. **מטרות התכנית:**
שינוי יעוד ממגורים א' ושי"פ למגורים א+ב' ושי"פ, הוספת 10 יח"ד,
שינוי קו בניין קידמי מ-5 מ' ל-3 מ' לאורך כביש 11, עדכון דרך מאושרת.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:**
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 128/3
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' הגדרות

הכללים וההוראות בהתאם לתכנית 128/3 פרק ב'

פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים :

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
-	4.19	0.454	27.41	2.970	אדום	דרכים
-	21.60	2.340	-	-	חום בהיר	
4	9.68	1.049	47.72	5.171	צהוב	מגורים א'
24	54.14	5.867	12.24	1.326	כתום	מגורים ב'
--	10.39	1.126	12.63	1.368	ירוק	שטח ציבורי פתוח
28	100	10.835	100	10.835		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית ע"י מודד האתר.
אזור מגורים א':

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
2	0.438	489
	0.074	489A
2	0.453	490
	0.084	490A
4	1.049	סה"כ

אזור מגורים ב':

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
4	0.975	485
4	0.783	486
	0.139	486A
4	0.860	487
	0.185	487A
4	0.799	488
	0.169	488A
4	0.852	491
	0.168	491A
4	0.937	492
24	5.867	סה"כ

3. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים במ"ר:
 *הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית ע"י מודד האתר.

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
0.585	590	
0.299	591	שטח ציבורי
0.242	592	פתוח
1.126	סה"כ	
0.454	סה"כ	דרך מוצעת
2.340	סה"כ	דרך מאושרת
3.920	סה"כ	שטח התכנית

פרק ד' ייעודי קרקע:

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ומס' יחידות הדיור לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בניה לייעודים הרלוונטיים - יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישן הוראות נוספות ו/או מיוחדות - הן תפורטנה בפרק זה - בהוראות לייעוד.
4. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בספח הבינוי.
5. כל מגרש/ מתחם בו קיים יעוד/ שימוש תעסוקתי (מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי וכו'...) בתחום חוזה משבצת, ישווק על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ורשות מקרקעי ישראל, התנאי לשיווק הינו הפניה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
6. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתומת הממונה על התוכניות במגרשים/ מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

1	אזור מגורים א'
	השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח לאזור מגורים א'.
1.1	שימושים
1.1.1	<ol style="list-style-type: none"> 1. השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים דו משפחתיים. 2. שטח מינימאלי למגרש דו משפחתי 400 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. 3. במקרה של סטיה של עד 3% מגודל המגרש במדידה מצבית על אף האמור לגבי שטח מינימאלי יקבע השימוש על פי טבלת יח"ד בפרק ג'.
1.2	הוראות
	שטחי בניה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה.
1.3	שונות
	בסמכות הוועדה להיתר שילוב משרד/ קליניקה פרטית/משפחתון כחלק ממבנה המגורים, בתנאי שימשו את המתגורר בדירה ולא יושכרו. שטחם לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה. על השימוש להיות מאושר בהיתר הבניה, אשר יציג שימוש ספציפי ואת היקף ואופי הפעילות. (לרבות באמצעות הסבר מילולי) בהתאם לנתונים שיוצגו הוועדה תבחן את הסיכון למטרד/מפגע סביבתי שייגרם בגין השימוש או העמסה על תשתיות. פתרון חניות בתוך המגרש יהיה במסגרת בקשה להיתר בנייר ובכפוף לאישור מפע"ת.

2	אזור מגורים ב'
	השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא שטח לאזור מגורים ב'
2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השימוש במגרשים יהיה למגורים של 4 יחיד בבניין. 2. שטח מינימאלי למגרש 700 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. 3. השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים עד 3 קומות כאשר ניתן לבנות את הקומה העליונה ביותר בבנין כדירות דופלקס (ב-2 מפלסים) בהתאם לטבלת שטחי בניה כמפורט בפרק ה'. ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה.
2.2	הוראות
2.2.1	שטחי בניה
	<ul style="list-style-type: none"> - שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'. - מגרש 485 זכויות ושטחי הבניה יהיו כפי שאושר בתב"ע 128/3. - בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקוי בנין צדדים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.
2.2.2	שונות
	<ul style="list-style-type: none"> - בסמכות הוועדה להתיר שילוב משרד/ קליניקה פרטית/משפחתונים כחלק ממבנה המגורים, בתנאי שישמשו את המתגורר בדירה ולא יושכרו. שטחם לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה. על השימוש להיות מאושר בהיתר הבניה, אשר יציג שימוש ספציפי ואת היקף ואופי הפעילות. (לרבות באמצעות הסבר מילולי) בהתאם לנתונים שיוצגו הוועדה תבחן את הסיכון למטרד/מפגע סביבתי שייגרם בנין השימוש או העמסה על תשתיות.

3	שטח ציבורי פתוח
	השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
3.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים לגינות, גנים וחורשות. 2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים. 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. 4. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד. 5. במקרים בהם ישנו למתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח הייעוד, תידרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית.
3.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ol style="list-style-type: none"> א. התקנת פרגולות וסככות צל בשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש. ב. התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה. ג. התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות. ד. התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים. ה. ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות. ו. מתקני/אנטנות תקשורת. ז. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. ח. בסמכות הוועדה לאשר תאי שירותים בשצפ"ים שכונתיים המצדיקים זאת. <p>הכל באישור הוועדה.</p>

4	דרך לביטול
	השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול.
4.1	שימושים
	שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים ("דרכים") לעיל ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו.
4.2	הוראות
	1. סגירה או ביטול של כבישים קיימים יתאפשר בכפוף לשלבי ביצוע ואו לאחר הקמת חלק מן הצמתיים/המחלפים הכלולים בתכנית. 2. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו החלופות לה ואו לא התמלאו התנאים לביטולה. 3. ניתן להשתמש בדרך לביטול עד לסלילת הדרך החדשה.

פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

מצב מאושר לייעודי מגורים צמודי קרקע (עד 4 יחידות לדונם)

ייעוד	שטח מגרש מינימלי דונם	שטח בניה מירבי ליחיד מ"ר	מרחף ליחיד	תכסית (מ"ר)	מספר יחיד למגרש	גובה בניה מירבי לגג רעפים (מטר)	גובה בניה מירבי לגג שטוח כולל מבנה יציאה לגג	קווי בניין (מטר)			מספר קומות מירבי		
								קדמי	אחורי	צדדי	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים א'	0.450/0.6	240/200 *	50 מ"ר	---	1/2	12	11.5	5	3	3	3	2/3	--
מגורים ב'	---	200	50 מ"ר	55%	4	12.5	12.5	5,12 כמסומן ברוזטה	4	3	3	3	--

*בנתים דו משפחתים השטח המותר לבניה 200 מ"ר ליחידה, מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד.

מצב מוצע לייעודי מגורים צמודי קרקע (עד 4 יחידות לדונם)

ייעוד	שטח מגרש מינימלי דונם	שטח בניה מירבי ליחיד מ"ר	מרחף ליחיד	תכסית (מ"ר)	מספר יחיד למגרש	גובה בניה מירבי לגג רעפים (מטר)	גובה בניה מירבי לגג שטוח כולל מבנה יציאה לגג	קווי בניין (מטר)			מספר קומות מירבי		
								קדמי	אחורי	צדדי	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים א'	0.4	180	--	60%	2	12	11.5	3	3	3	3	3	--
מגורים ב' מגרשים 486-492	0.7	180	--	60%	4	12	11.5	3	3	3	3	3	--
מגורים ב' מגרש 485	0.7	180	--	60%	4	12	11.5	12	4	3	3	3	--

פרק ו' הוראות נוספות

הכללים וההוראות בהתאם לתכנית 128/3 פרק ד' סעיף 4.

פרק ז' אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

1. תכנית חלוקה עדכנית:

תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

2. הבטחת ביצוע תשתיות

- א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בינוי ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול:
 - יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.
 - לתכנית תצורף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
 - עבודות עפר ועודפי עפר.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - מערכת ניקוז וניהול נגר עליו.
 - חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
 - חכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
 - הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית
 - שטחים ציבוריים פתוחים.
 - גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
 - מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קש"צ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית
- ד. הכל בהתאם לפרק ז' בהוראות התכנית.

3. היתרי בניה

- א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:
 - תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.
 - תרשים סביבה.
 - תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה.
 - תכנית פיתוח המגרש.
 - תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
 - חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
 - חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
 - סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

ב. תיאומים

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות:
 - עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצע בהתאם להוראות המפורטות בפרק ז'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.



פרק ח' חתימות והצהרת המתכנן:

-----תכנית מפורטת מס' 128/3/1-----

תאריך עדכון: 30/12/2020

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

17-01-2021
 יועץ הנדסה
 והתייעצות
 בנייה וקטנונים

30/12/2020

יעקובוביץ אנריכלים בע"מ
 חתימת עורך התכנית
 ח.ג. 514708387

חתימת יזם התכנית

"ברקו"
 להתייעצות של משקי
 חרות בית "ר בע"מ

30/12/2020

מס' תכנית: 128/3/1
 מס' חלק: 242
 מס' חלק: 242
 מס' חלק: 242

חתימת מגיש התכנית

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהירה בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה

שם תפקיד

תאריך