

10/1/91
=====

MILOSLAVSKY - ARCHITECTS LTD
42 HPALMACH ST. SAFAD.

מילוסלבסקי - אדריכלים בע"מ
רחוב הפלמ"ח 42, צפת

מיקוד: 13221
טל: 06-972222

=====

מחיר הצפון

מרחב תכנון - מרום הגליל

א

תכנית מפורטת מס' ג / במ / 65
לפי שינוי מס' 2 לתכנית מתאר מחוזית

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה
החש"ן 1990 והוראת חוק זה חלים עליה

שכונת בר - יוחאי

מרום - הגליל

אוגוסט 1991

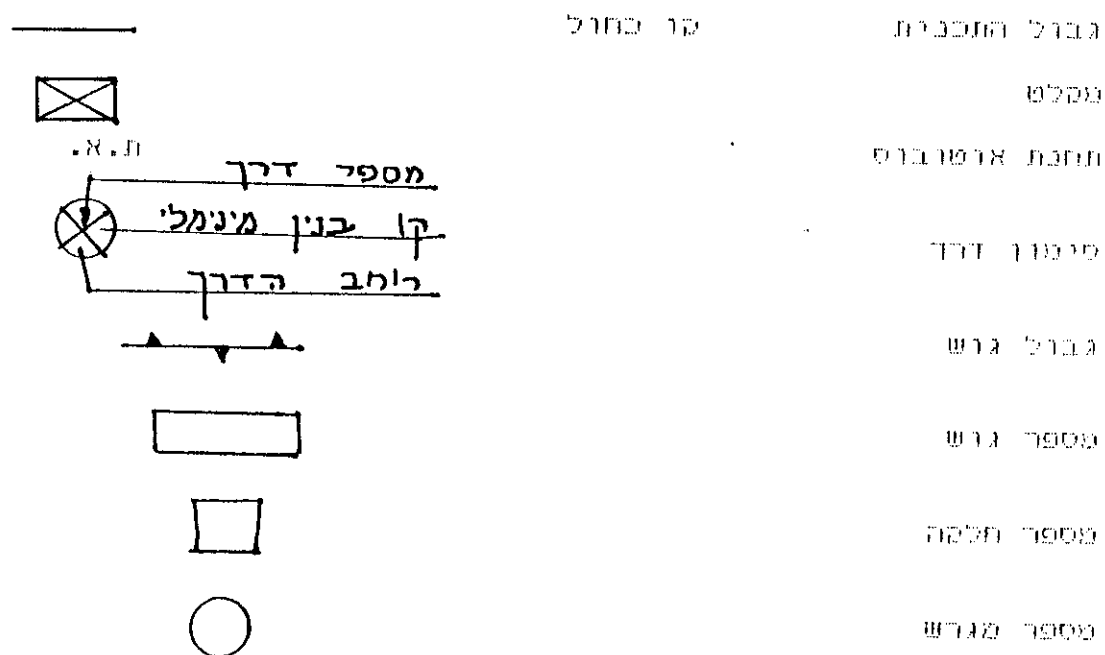
1. תפקודים:
 - א. מנכ"ל - הצפון.
נפת צפת
מרכז מידור - שכונת בר יוחאי
גוש 13679 חלקות 2,3,7 וגוש 13678 חלקות 2,7,8
2. נושאים וחלקות
3. שטח וחלוקת התכנית:
 - א. תכנית זו תקרא: "תכנית מפורשת מס' ג'/במ/65 שכונת בר - יוחאי, התכנית תחול על השטח הכלול בגבול התכנית כמסומן בתשריט המצורף ויקרא להלו "התשריט".
4. התשריט:
 - א. תכנית בק.מ. 1:1000.
 - ב. 440 דונם, בערך.
 - ג. 388 יחידות דיור.
5. שטח התכנית:
6. בעלי הקרקע:
7. יוזמי התכנית:
8. עורך התכנית:
9. היחס לתכניות אחרות:
 - א. התכנית הזו מהווה שינוי מס' 4 לתכנית מתאר מחוזית.
 - ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה - על פי סעיף 4 בתוך הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) (התש"ן - 1990).
10. מטרת התכנית:
 - א. קביעת אזורים לשימושים השונים בגבול התכנית.
 - ב. התווית דרכים וסיווגן והסדרת גישה וחניה לרכב באזורי השכונה השונים.
 - ג. קביעת הוראות פיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים והסדרת השימוש בהם.
 - ד. קביעת הוראות בניה למגורים, מבני צבור ושרותים באזורים המיועדים לכל התכנית.
 - ה. הסדרת מגרשים וגבולותיהם למבנים המתוכננים.

פרק ב' מונחים והגדרות.

- כללי: פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הכיתובים ב"חוק" אלא אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.
1. החוק: חוק התכנון והבניה על תקונו והתקנות שנקבעו לפיו לרבות התקנות בדבר הכנת התשריט . הכל בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) 1970 תש"ן.
 2. התכנית: תכנית מפורטת מס' 45/במ - 65 המהווה שינוי לתכנית מתאר שרומ הגליל.
 3. הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
 4. איור: שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע או קווק או סימני התחמה מיוחדים או כל צירוף לנ"ל, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים באותו איור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.
 5. שטח מגרש: שטח קרקע שממדיו וסומן בתכנית, לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם בנין באותו מגרש.
 6. שטח בניה: שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה, לרבות: גגון, מרפסת מדרגות חוץ שגובה מפלס שלהם עולה על 1.40 מ' מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם בנין.
 7. אחוז בניה: היחס הין סכום שטחי הבנין לבין שטח המגרש שעליו הוקם הבנין מבוטא באחוזים.
 8. מרווח קדמי: המרחק בין קו הבנין לקו הדרך עמה הוא גובל.
 9. מרווח: המרחק בין קו הבנין לבין גבול המגרש.
 10. מונחים נוספים: המונחים הבאים יהיו כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה תש"ל 1970 בנין - בעלים - דרך - יורה - ועדה מקומית - ועדה מחוזית קו בנין - קו רחוב - קומה - קומת מסד - קומת עמודים מפולשת מרתף - מבנה משק - מבנה עזר - מקלט - המהנדס - מדוכה תכנית - תכנית מתאר - תכנית מפורטת - תכנית פרצלציה
 11. רחוב משולב: דרך מרוצפת לשימוש משולב לרכב והולכי רגל ולפי עיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית.

פרק ג' : טבלת שמחים לשימושים השונים.

הוצאות	הסימון בתשריט	שטח בדונם	שטח ב-%
אזור מגורים א	בתים	58.2	13.2
אזור מגורים ב	תכלת	139.4	31.7
מרכז ובנייני ציבור	חום מותחם חום	26.9	6.1
שטח מסחרי	אפור מותחם אפור	2.1	0.5
דרכים וחניות	אדום	33.4	7.5
רחוב משולב	בתים מקוקו ירוק	59.4	13.5
דרך להולכי רגל	צהוב	6.5	1.5
שטח ציבורי פתוח	ירוק	115.2	26.0
סה"כ		441.1	100.0



פרק ד': השימוש התכליתי ושימושים לאזורים השונים.

1. כללי: לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת תכליות זו, תחליט הוועדה המקומית על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון במטרה להוסיף או לגרוע מהן.
2. אזור מגורים א': (בתוך הטבעת).

1. ישמש לבניית מגורים בלבד.
2. החניה באיזור החניה המוסדר.
3. תותר בנית מבני עזר (מוסכים, מחסנים) עד 7% משטח המגרש למוסכים יותר מרונח קדמי וצידי -0-.
4. גובה מקסימלי 8.5 מ'.
5. גג משופע אדום - חובה.
6. תותר בנית בתים דו משפחתיים בגבול -0- משותף לדירות.
3. אזור מגורים ב':

1. ישמש לבניית מגורים בלבד.
2. חניה כשטח החניה המוסדר במסגרת הרחוב המשולב, ובמגרשים.
3. תותר בנית מבני עזר (מוסכים ומחסנים) עד 7% משטח המגרש למוסכים יותר מרונח קדמי וצידי -0-.
4. גובה מקסימלי 8.5 מ'.
5. גג משופע אדום - חובה.
6. תותר בנית בתים דו משפחתיים בגבול -0- משותף לדירות.

4. מרכז ובניני ציבור:

1. תותר בנית מוסדות לציבור ומתקנים לצרכי הציבור.
2. כגון גני ילדים, בית כנסת, מקווה, מועדונים וכו'.
3. גודל מגרש מינימלי 1.0 דונם.
4. תותר בניה בגובה שתי קומות ועד 13.0 מ', כולל גג רעפים.
5. אחוז בניה לקומה 50%, ולא יותר מ- 100%.

5. שטח מסחרי

תותר בנית מבנים למסחר קמעונאי בלבד, עד 2 קומות, ועד 50% לקומה. שטח מגרש מינימלי 2000 מ"ר.

6. דרך משולבת:

דרך מרוצפת המשמשת שימוש משולב לרכב ולהולכי רגל מעוצבת לנוחות הדיירים בשילוב עם ריהוט גן ורחוב מתאימים.

7. שטח ציבורי פתוח - יותרו השימושים והתכליות הבאות:

1. ככרות, נטיעות, גנים ציבוריים.
2. שבילים להולכי רגל.
3. מקלטים ובתי שימוש ציבוריים לפי תכנית.
4. מתקני משחקים ונופש.
5. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
6. מתקנים הנדסיים באישור הוועדה המקומית.

8. דרכים וחניות:

לא תותר כל בניה או עבודת פתוח באזור, פרט לדרכים ציבוריות לרכב ולהולכי רגל, שדרות ונטיעות, מעברים להולכי רגל ועגלות,

פרק ה': א. טבלת שימושים.

יעוד	שטח מגרש מינימלי	מס' קומות	% בניה	מרווחים קדמי צדדי אחורי	הערות
מגורים א'	450 מ"ר	2 קומות	40% לקומה	5 - 4 - 4	7% מבני ענף
			עד 200 מ"ר סה"כ	4 - 0 - 5	במבנים דו משפחתיים
מגורים ב'	500 מ"ר	2 קומות	40% בקומה, עד 200 סה"כ	4 - 4 - 4	7% מבני ענף
				4 - 0 - 4	במבנים דו משפחתיים.
בניני ציבור	1000 מ"ר	שתי קומות מעל כביש עליון	50% לקומה	5 - 5 - 5	
		מקס 13 מ' גובה			
שטח למסחר	2000 מ"ר	עד שתי קומות מעל כביש עליון	50% לקומה	5 - 5 - 5	
שטח ציבורי פתוח שבילים, רחוב משולב דרכים וחניות		-----			לא תותר כל בניה ועבודת פיתוח בשטח. פרט לאמור במקום אחר בהוראות אלה ובאישור הועדה.
שטח פרטי פתוח		-----		"	

ב. תנאים:

כל עבודת הבניה או פיתוח במגרש תהיה מותנית בקיום ההוראות, במיוחד לגבי גבולות מגרשים והוראות הבניה כנ"ל.

פרק ו': תנאים מיוחדים לאופן ביצוע התכנית
ואופן הגשת מסמכים.

1. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. יוקבעו התנאים והובשחו הסידורים לביצוע ביקור הקרקע, פלילת דרכים וגישות, קווי חשמל, מים, ביוב וטלפון לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר.
 - ב. נקבעו התנאים והובשחו הסידורים להסדרת מקומות חניה, על פי תקן החניה ובהתאם לתנאי תכנית זו ובהנחת דעתה של הועדה בתוך גבולות המגרש.
2. הפקעות לצרכי ציבור – שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח.
 - א. הועדה יכולה לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בנואה להוציא היתר לבניה או לעבודות פיתוח בשטח.
 - ב. לא תעשה כל עבודת פיתוח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.
 - ג. באזורי מגורים: א ו- ב יש להגיש תוכנית בקשת היתר בניה לאיזור כולו במשותף באזור בו יעשה תכנון סיפורי.
 - ד. חידוש היתר: כוחה של הועדה יהיה יפה לחדש כל היתר שניתן לפני כניסת תכנית זו לתקפה, כל זאת בתנאי שימולאו התנאים והשינויים הנדרשים בהוראות תכנית זו.
4. פיקוח על הבניה: הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סמיה מתכנית זו תועבר לאישור הועדה המחוזית ותובא לידיעת יוזם ועורך תכנית זו.
5. כל קוי החשמל בשכונה יהיו תת קרקעיים, למעט מתח גבוה.
6. פיתוח: הפתוח בשטח התכנית יעשה ע"י אדריכל נוף בתאום עם היועץ המחוזי לאיכות הסביבה.
7. התחלת הבניה: התחלת הבניה לפי סעיף 6/א לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) , התש"ן 1990 תחשב סיום כל התשתיות ותחילת בניה של 25% מהיסודות למגורים.
8. יוקם חיצ נטוע בין איזור המגורים לאזור התעשייה / המרכז האזרחי.
9. האכלוס יותנה בחבור השכונה למאגר דלתון.

פרק ט"ז: נסיעות ודורות וקירות גבול.

1. הועדה ראשית להורות בהודעה למבצעי או יוזמי התכנית, או לבעלי הקרקע הגובלת עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן קיצוף ונמירת עצים ושיחים וסילוק מפגעים שונים בין קו הבניה וקו הדרך.
2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחד ההוראות במשך התקופה שנקבעה, ראשית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.
3. נסיעת עצים ושיחתם - הועדה ראשית להורות בכתב למבצעי התכנית על נסיעת עצים, שיחים או גדר חיה, במקומות שנקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם, כמובן ראשית הועדה לאסור עקירת עצים כיומים.
4. גדרות וקירות תומכים וכל עבודת פיתוח בשטחים פתוחים בשטח התכנית, כולל בשטח פרטי פתוח, יותרו באישור הועדה.
5. יוקם חניץ אקוסטי נמוך בין אזור המגורים לאזור התעשייה במרכז האזורי.

פרק י"א: מקלטים.

כללי: מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה בכל האזורים, פרט למסלולי דרכים.

מקלטים - ישלבם באזור ובשטח ציבורי פתוח.
מקלטים שישולבו בשטח ציבורי פתוח יבוצעו כך שיוכלו לשמש כמתקן למשחקים וכל זאת כפוף לאישור הועדה המקומית ובהתאם לדרישת הג"א, בכל מקרה המקלטים יהיו מקלטים ציבוריים.

פרק י"ב: שירותים מקומיים.

1. איסוף אשפה יעשה לאורך דרכי גישה ולפי דרישת הרשויות הנוגעות בדבר, וכמקובל במ.א. מרום הגליל.
2. כניסה לרכב כבד לשירותים הנ"ל תהיה אך ורק לדרכי גישה שיש בהן אפשרות סיבוב ושרוחבם מספיק - על הרשויות המקומיות לדאוג לתימרון מתאים.
3. עגלות איסוף אשפה ציבוריות תמוקמנה באישור הועדה ובהנחייתה.
4. במגרשים בהם יבוצע ריכוז מתקן גז יש לבצע מבנה קבע מסתיר באישור הועדה ובהנחייתה.
5. כנ"ל לגבי מתקני פינוי אשפה.
6. רכב חירום - במסגרת פרוט דרכים, מדרכות, יש לאפשר מכסימם גישה לרכב חירום (אמבולנס, מכבי - אש, משטרה וכו').

פרק יב': פיתוח תשתית, ניקוז, תעול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוג ותעול, הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוג ולאסור כל עבודה אחרת בשטח האסור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוג והתעול עצמם.
2. שמירה על הבריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז: הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניה או סלילת דרך וכל עבודת פיתוח אחרת.
4. ביוג: כל ביוג בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוג המרכזי המקומית ולפני דרישת הועדה - אם שטח התוכנית לא יחובר בעתיד הנראה לעין למערכת הביוג הכלל עירונית, יש לחברם למתקן ביוג קומפקטי.
5. מים: הועדה תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים בתאום עם תכנית התשתית.
6. תאום: בכל העיניינים הנוגעים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקרות הנוגעות בדבר.

פרק יג': בניה בקרבת קווי חשמל.

1. כל בניה בקרבת קווי חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ.
2. לא יינתן אישור לבנין או לחלק ממנו בקרבת קווי חשמל שעליהם או מתחתם, אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין חלק הבנין הבולט ביותר) במפורט להלן:
2.0 מ' מקו מתח נמוך.
5.0 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו.
8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו.
10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו.
3. אין לבנות בניינים מעל קווי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

פרק י"ד : חתימות.

מילוטבסקי אדוואקט בע"מ

חתימת המכתב

חתימת היורש

חתימת המבצע

חתימת בעלי הקרקע

מאריך:

שכונת ג' - יחסי

מספרים א'

116 79 1

מספרים

סה"כ 116 יח"ד

מספרים ב'

סה"כ 272 יח"ד

472 201

מספרים

במבנים של כ- 25 יח"ד למבנה.

יח"ד 388
=====

סה"כ

חוק הליכי הבטון ובניה (הוראות שינוי) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. 65/218
 הועדה לבניה למגורים (מס. 3.11)
 החליטה ביום 29.3.91 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה למגורים
 ע"מ מנחם שימחל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום