

מחוז הצפון - מרחב - תכנון מקומי - מרום הגליל

תכנית כפורסה מס' ג/2289

תכנית זאת תקרא ה.ב.ע כפורסה מס' ג/2289 ביריה המבטלת תכנית מס' 124 על כל שטחה והתכנית מס' 153 כחלקה ההל בהכנית, כפורסה תכנית מנדטורית מס' 50/42 .

1. שם התוכנית:
  - 2.1 מסמכי התכנית התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב, וכן גליון אחד של תשריט עם טבלאות (להלן: התשריט).
  - 2.2 התשריט מהווה לכל ענין, חלק בלתי נפרד מהתכנית ומהוראותיה.
  - 2.3 מסמכי התכנית נושאים את חומת הוועדה המחוזית הן על גבי הדף האחרון של ההוראות שבכתב והן על גבי התשריט.
3. שטח התכנית ומקומה

התכנית משהרעה על פני שטח בגודל של כ-620.5 דונמים הנמצא מצפון לעיר צפת על אס הדרך עכו-צפת והנקרא ביריה. בין הקואורדינטות האורך 197, 125, 196 ובין קואורדינטות הרחב 265,500 - 375, 264 הכל עפ"י גבולות התכנית בהתאם לתשריט ובכפוף לאמור בסעיף 4 לתוכנית.
4. גבולות ותחומים

תחום תחלת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט, ושטחה מתחלק לתחומי אזורים ודרכים כמסומן בתשריט הכל בכפוף למדידה לצורך הקביעה הסופית.
5. מטרה התכנית
  - 5.1 מטרה התכנית היא לקובע מסגרת של תכנית מיתאר ומפורטת על מנת לאפשר קבלת היתרי בנייה לצרכי מגורים במקום ביריה. לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור כגון: דרכים, בניני צבור ושטחים פתוחים צבוריים
  - 5.2 לקבע מסגרת של תכנית מיתאר על מנת לאפשר הכנת תכניות מפורטות לשטחים המסומנים בתשריט ליעוד: מוסדות, מלונאות ונופש.
  - 5.3 קביעה הנאים לפיתוח השטח.
6. היעוד לאזורים ולדרכים
  - 6.1 יעוד הקרקע לאזורים ולדרכים יהיה כמסומן בתשריט, הכל בהתאם להגדרה שבתשריט במסמכות ע"פ הוראות התכנית.
  - 6.2 חלוקת שטח התכנית לאזורים שונים ולדרכים (מעוגל לכטרים שלמים) נתונה "בטבלת השטחים" המסכמת את ס"ה השטחים בהתאם לתבועי האזורים והדרכים שבתשריט.
7. הוראות מיוחדות בקשר לאזורים שונים

שטחים לנושאי תכנון מיוחד

השטחים המסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע צהוב מיועדים לתכנון מיוחד כגון מלונאות ונופש, ומוסדות לשירות הציבור. ולא תורשה כל בנייה בהם שלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטה באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, אשר תקבע בין היתר גם את גובה הבניין תכנית הבנייה וקניי הבניין.

טבלת שטחים לתכנון מיוחד

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	מספר קומות יותר	י ע ו ד	ה ע ר ו ת
401	9,820	2 ק'	מרכז הישוב מסחר ובנייני ציבור	
406	11,600	2 ק'	קק"ל	
407	8,020	2 ק'	משרד החקלאות	
408	1,240	2 ק'	" "	
409	500	1 ק'	מתקנים הנדסיים	
410	56,000	3 ק'	מלונאות ונופש	
411	2,570	2 ק'	מסחר ושירותים	

אזור מגורים 1

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהוו אזור מגורים 1.

- א. לא תותר בניית יותר מבית אחד במגרש. ניתן לבנות בית אחד לשתי משפחות/שירים
- ב. גובה הבניין לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הדרך - הכניסה הראשית לבנין ולא יעלה על סך הכל 3 קומות.
- ג. אחוזי הבנייה יהיו 60% בכל הקומות ולא יותר מ-300 מ<sup>2</sup> בנייה.
- ד. קווי הבנין בחזית המגרשים ליד הדרך יהיה 5 מטר. קווי הבנין הצדדים יהיו 3 מ' וקווי הבנין האחוריים 5 מטר.
- ה. למרות האמור לעיל יוכרו כחריגים המבנים הקיימים במידה והם עומדים בסתירה לאמור.

אזור מגורים 2

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה יהווה אזור מגורים 2.

- א. תותר בניית שלוש יחידות דיור במגרש.
- ב. גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות. מעל מפלס הדרך - הכניסה הראשית לבנין ולא יעלה על סך הכל 3 קומות.
- ג. אחוזי הבנייה יהיו 50% בסך הכל בכל הקומות.
- ד. קווי הבנין בחזית המגרשים ליד הדרך יהיה 5 מטר קווי הבנין הצדדים יהיו 3 מ' וקווי הבנין האחוריים 5 מטר.

טבלת שטחים לאזור מגורים מס' 2

מספר המגרש	שטח המגרש	מס. יחידות מותר	הערות
232	900	3 יח'	
233	1,100	"	
234	1,140	"	
235	1,200	"	
236	1,080	"	
237	1,160	"	
346	950	"	
347	1,000	"	
348	1,050	"	
349	900	"	
350	1,040	"	
351	1,170	"	
352	1,220	"	
353	1,080	"	
354	1,400	"	
355	1,250	"	
356	1,250	"	
357	1,020	"	
358	1,120	"	
359	1,050	"	
360	880	"	

10. הקמת חנויות לממכר יום יומי:

בנוסף ליחידות הדיוור שיוקמו באזור ממגורים 1 תורשה הקמת 2 חנויות לממכר בנוסף יום יומי במגרשים 402; 403; מעל למכסת הבנייה למגורים מגרשים אלו יהיו נושא תכנית הגשה שתובא לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

מספר המגרש	שטח המגרש	אזור מגורים	הערות
402	870 *	1	
403	1,070	1	

11. אזור מסחרי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה אזור מסחרי ותחולנה על שטח זה ההוראות כפי המפורט בטבלה.

מספר קומות מותר	שטח המגרש במר'	מספר המגרש
כפוף לתכנית מפורטת באישור רשויות התכנון	1 ק' 9,820	401
המגרש משמש מרכז הישוב הכולל מסחר ובנייני ציבור		
כפוף לתכנית מפורטת באישור רשויות התכנון	1 ק' 2,570	411
המגרש משמש למסחר ושירותים		

לא תורשה כל בניה באזור מסחרי, אלא בהתאם לתכנית בינוי ובנייה מפורטת באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, אשר תקבע בין היתר גם את תכנית הבניה וקווי הבנין

12. שטחים לבנייני ציבור

השטחים המהווים את המגרשים מספר 401, 404, 405, 417 והצבועים בתשריט בצבע חום יהוו שטחים להקמת בנייני צבור ותחלונה על שטחים אלה ההוראות כפי המפורט בטבלה.

מספר קומות מותר	שטח המגרש במר'	מגרש מס'
מרכז הישוב - מסחר ובנייני ציבור	1,820	401
2 ק' קיים	6910	404
3 ק' קיים	3450	405
2 ק' <del>סדמך שטח להשלמה</del>	1700	417
<del>סדמך שטח להשלמה</del>		
<del>התיד</del>		

13. היתרי בניה

בקשה להיתרי בניה, על סמך תכנית זו לאחר אישורה הכלול בין השאר את הפרטים בקשר לחומרי הבנייה ולפיתוחו של השטח המתניח, כולל סימון גובה מפלסי הבנייה ומפלסי טרסות - גן, קירות תמך גדרות ומשטחים כלפי קרקע טבעית וקרקע סופית וכך פרטי ריצוף חוץ, רהוט חוץ צמחיה, מתקני תברואה ומתקני עזר, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס הוועדה המקומית

14. שטחים ציבוריים פתוחים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק יהווה שטחים צבוריים פתוחים.

15. שטח להשלמה:

השטח המסומן בתשריט במשבצות מקווקות ישמש להשלמת המגרש הסמוך - מגרש מס' 417 ולמטרה זו, יופקע השטח ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ע"מ לאפשר צרוף שטח זה למגרש הסמוך במסגרת תכנון האזור.

16. בנינים להריסה  
 הבנינים או המבנים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה. לא תורשה כל בנייה על המגרש בו קיים או קיימים בנין או בנינים המיועדים להריסה אלא אם כן יפוננו תחילה בנינים אלה מדייריהם על חשבון היוזם ויהרסו.
17. דרכים  
 תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
18. אספקת מים ותוואים סניטריים  
 אספקת המים, הביוב והנקוז ומתקני האשפה יהיו כפופים לדרישות מהנדס התברואה המחוזי.
19. הפקעה  
 כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי ציבור כגון:  
 דרכים ציבוריות, שטחים ציבוריים פתוחים, מעברים ציבוריים להולכי רגל, שטחים להקמת בניני צבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, 1965.
20. בצוע התכנית  
 אם האישור הסופי לתכנית הכנון עיר מס' ג/2289 זו, תוכן לפיה תכנית חלוקה לצרכי רישום על חשבון היוזם. תכנית חלוקה זו תאושר ותיחתם ע"י מהנדס הוועדה המקומית ומנהל הלשכה המחוזית לתכנון ולבנייה ותועבר לבצוע בספרי האחוזה.
21. איזור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל  
 א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקירבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לביין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הטבנה.  
 ברשמת מתח נמוך 2 מטרים  
 בקו מתח גבוה עד 22 ק"ר 5 "  
 בקו מתח עליון עד 110 ק"ר 8 מטרים  
 בקו מתח עליון עד 150 ק"ר 10 "
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקירבת תילי החשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון  
 ת.ד. 1198  
 מוקד: 17060

היוזם: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון  
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל,  
 המתכנן: אגף תכנון ופיתוח - מינהל מקרקעי ישראל

27.2.83

תאריך:

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי מ.מ.מ.מ.מ.  
 תכנית מ.מ.מ.מ.מ. מס' 2289  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 12/10/85  
 מיום 30.10.85 החליטה להגיש תוקף  
 לתכנית המחוזית לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון יחבב ראש הועדה

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי מ.מ.מ.מ.מ.  
 תכנית מ.מ.מ.מ.מ. מס' 2289  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 12/10/85  
 מיום 30.10.85 החליטה להפקיד את  
 התכנית המחוזית לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון יחבב ראש הועדה

תכנית מס' 2289 מורחבת לתכנון המקומי מילקין  
 התכנית מס' 3417 מיום 15.11.87 עמ' 490

תכנית מס' 2289 מורחבת לתכנון המקומי מילקין  
 התכנית מס' 3001 מיום 15.11.87 עמ' 860