

6

15.12.99

2-3362

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מפורטת מס' ג' / 9028

ביריה מרכז הישוב

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' / 3116 בתוקף
ולתכנית ג' / 2289 בתוקף

נפח בניה מוצע:

2,400 מ"ר מסחר

12,946 מ"ר מבני ציבור

2 יח"ד

הוראות התוכנית

מכין התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון

מרץ 1999, נובמבר 1999

מחוז	צפון
נפה	צפת
מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי	מועצה אזורית מרום הגליל
שם הישוב	בירה
תכנית מפורטת מס'	ג' / 9028
המהווה שינוי	לתכנית מפורטת מס' ג' / 3116 בתוקף ולתכנית מס' ג' / 2289 בתוקף
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טלי - 06-6558211 פקס' - 06-6560521
היוזם והמגיש	מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טלי - 06-6558211 פקס' - 06-6560521
עורך התכנית	מחלקת תכנון - מ.מ.ג. מחוז הצפון, נצרת עילית טלי - 06-6558211 פקס' - 06-6560521
תאריך	מרץ 1999, נובמבר 1999

1.0 כללי
1.1

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג' / 9028 ביריה מרכז הישוב, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' / 3116 בתוקף, ולתכנית מס' ג' / 2289 בתוקף, ולהלן - "התכנית".

1.2

מסמכי התכנית:

- א. 10 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית".
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1000 להלן "התשריט".

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה ויש לראות את התוכנית כמקשה אחת.

1.3

גבולות התכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.4

שטח התכנית:

שטח התכנית 20.093 דונם מדוד באמצעות מחשב.

1.5

מיקום התכנית:

בין קווי רוחב: 264.800 265.200 X =
בין קווי אורך: 196.900 197.100 Y =

גוש	חלקות
13100	13
13745 גוש לא מוסדר	
13755	1

✓

✓

✓

1.6

יוזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל.

1.7

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

1.8

עורך התכנית:

מחלקת תכנון - מ.מ.י. - מחוז הצפון

1.9

מטרות התכנית:

- א. עדכון התכנית בהתאם למצב קיים
ב. ריכוז שטחים ציבוריים פתוחים לגינון מגרשי משחקים
ג. ריכוז שטחים לבנייני ציבור, והגדלתם.
ד. הגדלת שטח המסחר
ה. מיסוד מגרש המיועד למגורים הקיים בשטח
ו. תיקון מערך הדרכים

1.10 יחס לתכניות אחרות:
תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/3116 בתוקף, וכפופה להוראות תכנית מס' ג/2289 בתוקף ביחס לאזור המגורים הנכלל בתכנית זאת, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכניות אלו, יגברו הוראות תכנית זו.

1.11 הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצויים במקרא שבתשריט), ובמקרה של אי - הסכמה בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר.

1.12 השימוש בקרקע ובמבנים:
לא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.

1.13 רשימת התכליות:

- א. שטח לדרך מוצעת ודרך קיימת או מאושרת:
ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לחניות, לגינון ולמעבר תשתיות.
- ב. אזור מסחר ומבני ציבור משולב בדרך מוצעת:
ישמש למגרש חניה עבור מבני הציבור והמסחר שבקרבתו.
- ג. אזור מסחר:
ישמש למסחר ויכלול שימושים כגון מרכול, חנויות, מסעדה/מזנון, משרדים וחניות, ובהתאם להוראות הבניה כמפורט בפרק 2 להלן.
לא יותרו שימושים כלשהם הגורמים לזיהום ע"י פליטת עשן, ריח, רעש ופסולת.
- ד. אזור בנייני ציבור:
ישמש להקמת מבני ציבור כגון מוסדות חינוך: בית ספר, גני ילדים, מעונות יום, מוסדות דת כגון בית כנסת ומקווה, מוסדות בריאות כגון מרפאה וטיפת חלב, מוסדות חברה כגון מועדון, ומוסדות אחרים כגון תחנת משטרה ותחנת מכבי אש, ובהתאם להוראות הבניה בפרק 2 להלן.
- ה. אזור מגורים 1:
ישמש להקמת מבני מגורים בהתאם להנחיות תכנית מס' ג/2289 וכמפורט בפרק 2 להלן.
- ו. דרך להולכי רגל:
תשמש לתנועת הולכי רגל ואופניים בלבד ללא תנועה מוטורית. יותר פיתוח גנני משולב בציר התנועה.
- ז. שצ"פ:
ישמש לגנים, מגרשי משחקים לילדים, ומתקני ספורט פתוחים.

טבלת ייעודי קרקעות:
מצב מוצע:

1.14

ייעוד	השטח בדונם סה"כ	סה"כ השטח באחוזים
דרך מוצעת	0.024	0.1
מסחר ובנייני ציבור משולב בדרך מוצעת	0.354	1.8
מגורים 1	0.792	3.9
מסחר	2.186	10.9
דרך להולכי רגל	0.326	1.6
דרך קיימת	3.173	15.8
שצ"פ	1.469	7.3
בנייני ציבור	11.769	58.6
סה"כ	20.093	100%

מצב קיים:

ייעוד	השטח בדונם סה"כ	סה"כ השטח באחוזים
דרך קיימת	3.914	19.5
מגורים 1	0.792	3.9
בנייני ציבור	9.729	48.3
שטח פרטי פתוח	2.00	10.1
מסחר	0.948	4.7
שצ"פ	2.710	13.5
סה"כ	20.093	100%

1.15 באור ציוני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התכנית
2	אדום	דרך מוצעת
3	פסים אלכסוניים בחום אפור ואדום	מסחר ובנייני ציבור משולב בדרך מוצעת
4	צהוב	מגורים 1
5	אפור	מסחר
6	פסים אלכסוניים באדום וירוק	דרך להולכי רגל
7	חום	דרך קיימת או מאושרת
8	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
9	חום תחום בחום כהה	בנייני ציבור
10	ירוק בהיר תחום בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
11	קווים אלכסוניים דקים באדום	דרך לביטול
12	א. סיפרה ברביע עליון בעיגול ב. סיפרה ברביע צדדי בעיגול ג. סיפרה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו בניין כלפי הדרך רוחב הדרך
13	קו ירוק דק	גבול חלקה לביטול
14	קו שחור עם משולשים ומספר בצידו	גבול גוש ומספרו
15	קו שחור דק ומספר בתוך עיגול	גבול מגרש ומספרו

1.16 ביצוע תשתיות ופיתוח:

- א. ניקוז
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז.
- ב. ביוב
היתר בניה ינתן בתנאי של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. אספקת מים
1. חיבור מים לרשת המים המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.
2. שום באר פתוחה, באתר ציבורית, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- ד. חשמל

- ד. חשמל
- א. רשת המתח הנמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקווים תת-קרקעיים ויהיו כפופים לתקנות חברת החשמל.
- ב. איסור הבנייה בקרבת קווי חשמל:
1. לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|-----------------------|----------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 110 ק"ו | 8 מטרים |
| בקו מתח עליון 150 ק"ו | 10 מטרים |
2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ה. הידרנטים:
- מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.
- ו. אספקת גאז:
- אספקת הגאז תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור המועצה המקומית.
- ז. טלפונים:
- כל חיבורי הטלפונים יהיו תת-קרקעיים.
- ח. טלויזיה וטלויזיה בכבלים:
- תעשה הכנה לרשת טלויזיה וכבלים במערכות תת קרקעיות.
- 1.17 הפקעות לצורכי ציבור:
השטחים בתכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים.
- 1.18 היטל השבחה:
היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.
- 1.19 מקלטים:
בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים (ממ"ד- ים) בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתם.
- 1.20 חלוקת משנה:
- א. חלוקת משנה תעשה עפ"י תשריט חלוקה הערוך ע"י מודד מוסמך ובאישור הוועדה המקומית.
- ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זאת בטלים.
- ג. שטח התכנית יאוחד ויחולק מחדש לחלקות שתהיינה זהות לדרכים והמגרשים המוצעים בתכנית.
- 1.21 עתיקות:
כל היתר לבניה או לשימוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר תאום עם רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

2.0 הוראות בנייה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד

2.1

כללי:א. חניות:

1. החניות יהיו בתחום המגרש, ומספרן יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, ועפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.
2. בשטחים המיועדים למסחר ומבני ציבור החניה תהיה בשטח המגרש, וכן בתחום השטח המיועד למגרש חניה עבור שטחי המסחר ובנייני הציבור.

ב. צנרת:

לא תותר העברת צנרת על הקירות החיצוניים של המבנים.

ג. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות:

הבקשה להיתר תכלול סימון אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות. קולטי השמש והדוודים יסומנו וישולבו בתכנית הגגות ויוסותרו לשביעות רצון הוועדה המקומית.

ד. היתרי בנייה:

לבקשה להיתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100, ותכלול מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, חניות, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות, מיקום מתקני אשפה וגאז. ינתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ודוגמא.

ה. היקף הבניה המותר, קווי בנין, תכסית מירבית וגובה מירבי:

יהיו עפ"י המפורט בטבלת שטחים, הוראות והגבלות בניה להלן.

2.2

הוראות בנייה למסחר:א. פינוי אשפה:

1. יש להבטיח הסתרת פחי האשפה מעיני העוברים ושבים.
2. מיקום פחי האשפה יתואם עם מהנדס המועצה ויאושר על ידו.

ב. טיפול סביבת אזור המסחר:

יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה או היתר לעסק (עפ"י חוק רישוי עסקים), בתנאי שיבטיח איכות סביבתו כגון:

1. קביעת מקום לארגזי סחורה ריקים
2. קביעת מקום לטעינה ופריקה.
3. קביעת מקום ריכוז אשפה ואחסונה.
4. תנאים סניטריים אחרים בהתאם לאופי העסק.

ח. שילוט:

השילוט למבנה המסחרי יאושר ע"י הוועדה המקומית ויהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה.

2.3

הוראות בניה לבנייני ציבור:

א.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית בינוי לכל המגרש מאושרת ע"י הוועדה המקומית בקני"מ של 1:250 לפחות.

התכנית תכלול את מיקום הבנינים ויעודם, דרכי הגישה אליהם לכלי רכב והולכי רגל, כולל דרכי גישה לנכים, כמחויב בחוק, מיקום חניות וטיפול נופי.

2.4 טבלת זכויות והגבלות בניה:

שם האזור	גודל מגרש מיני	קווי בניין			אחוזי בנייה מירביים										גובה מרבי	מס' יחיד במגרש	סה"כ מס' יחיד בתכנית
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שיטחי שדות	סה"כ	תכנית מירבית	מס' קומות	במטרים					
מגורים 1 (4*)	750 מ"ר	3 מ' (1*)	5 מ' (1*)	5 מ' (1*)	עפ"י הקיים	עפ"י הקיים	50%	10%	60% ולא יותר מ-300 מ"ר	50%	3 קומות (2*)	10 מ' (3*)	2 יחיד במבנה אחד	2 יחיד			
מבני ציבור	300 מ"ר	3 מ' (1*)	3 מ' (1*)	5 מ' (1*)	90%	20%	100%	10%	110%	60%	3 קומות (2*)	10 מ' (3*)					
מסחר	300 מ"ר	3 מ' (1*)	3 מ' (1*)	5 מ' (1*)	90%	20%	100%	10%	110%	60%	3 קומות (2*)	10 מ' (3*)					
מסחר ומבני ציבור משולב בדרך מוצעת	ללא אחוזי בניה	ללא אחוזי בניה מיועד למגרש חניה															

הערות:

- (1) למעט הבנין הקיים - אשר יאושר בקו הבנין הקיים ובתנאי שלא יחרוג לתחום הדרך.
 (2) סה"כ 3 קומות מתוכן 2 קומות מעל מפלס הדרך הכניסה הראשית לבנין.
 (3) גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית.
 (4) הבניה במגרש למגורים תהיה עפ"י הוראות תכנית מס' ג/ 2289.

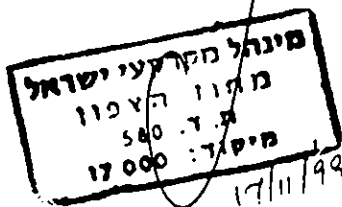
חתימות

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

יזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

בעל הקרקע:



מחלקת תכנון - מחוז הצפון
מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

עורך התכנית:

תאריך:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1963

אישור הכניסה מס. 9028

הודעה המוקדמת לתכנון לבניה החליטה
ביום 30.6.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המקומית

סגן-ראש לתכנון

הודעה על אישור הכניסה מס. 9028
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4853
מיום 9.2.2000

הודעה על אישור הכניסה מס. 9028

פורסמה בילקוט

במספר

ובתאריך