

MILOSLAVSKY - ARCHITECTS LTD
42 HPALMACH ST. SAFAD.

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

מיקוד: 13221
טל: 06-972222

מחוז הצפון

מרחב תכנון - מרום הגליל

תכנית מפורטת מס' ג / במ / 129
לשני לתכנית מפורטת מס' ג' / במ / 65
לפי שינוי מס' 2 לתכנית מתאר מחוזית
אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה
התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלים עליה

שכונת בר - יוחאי

מרום - הגליל

נובמבר 1991

1. המקום: מחוז - הצפון.
נפת צפת
מרכז מירון - שכונת בר יוחאי
2. גושים וחלקות: גוש 13679 חלקות 2,3,7 וגוש 13678 חלקות 2,7,8
3. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' ג'/במ/129 שכונת בר - יוחאי, התכנית תחול על השטח הכלול בגבול התכנית במסומן בתשריט המצורף ויקרא להלו "התשריט". תשריט ג'/במ/65 יהיה התשריט היחיד של תקנון ג'/במ/129
4. התשריט: תכנית בק.מ. 1:1000.
5. שטח התכנית: 440 דונם בערך.
6. בעלי הקרקע: כ- 388 יחידות דיור.
מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזמי התכנית: משרד השיכון המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים - צפת.
8. עורך התכנית: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
רחוב הפלמ"ח 42, צפת.
9. היחס לתכניות אחרות: א. התכנית הלו 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 מגדשים וגבולותיהם למבנים המתוכננים.

פרק ב': מונחים והגדרות.

- כללי: פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים 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) 1990 תש"ן.
 2. התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/במ - 65 המהווה שינוי לתכנית מתאר מרום הגליל.
 3. הועדה: הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
 4. אזור: שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע או קוקו או סימני התחמה מיוחדים או כל צרוף לנ"ל, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים באותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.
 5. שטח מגרש: שטח קרקע שנמדד 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 בין 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 - דירה - ועדה מקומית - ועדה מחוזית קו בנין - קו רחוב - קומה - קומת מסד - קומת עמודים מפולשת מרתף - מבנה משק - מבנה עזר - מקלט - המהנדס - מדרכה 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 שטחים לשיומושים השונים.

שטח בדונם	שטח ב-%	הסימון בתשריט	היעוד
58.2	13.2	כתום	אזור מגורים א
139.4	31.7	תכלת	אזור מגורים ב
26.7	6.1	חום מותחם חום	מרכז ובניני ציבור
2.1	0.5	אפור מותחם אפור	שטח מסחרי
33.4	7.5	אדום	דרכים וחניות
59.4	13.5	כתום מקוקו ירוק	רחוב משולב
6.5	1.5	צהוב	דרך להולכי רגל
115.2	26.0	ירוק	שטח ציבורי פתוח
441.1	100.0		סה"כ

קו כחול

גבול התכנית

מקלט

תחנת אוטובוס

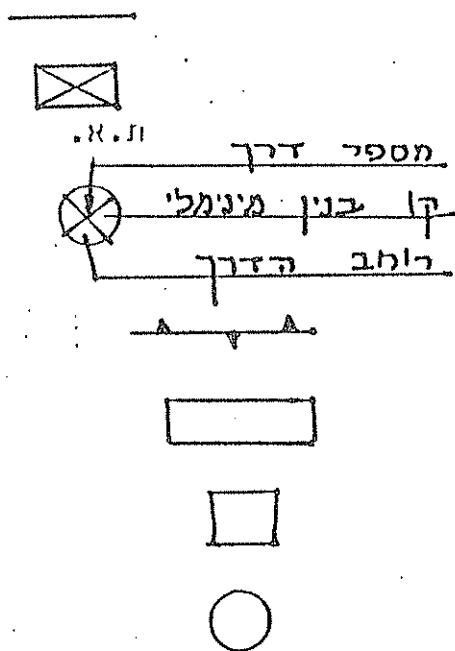
סימון דרך

גבול גוש

מספר גוש

מספר חלקה

מספר מגרש



פרק ד': רשימת התכליות 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 לבנית מגורים בלבד.
 2. החניה באיזור החניה המוסדר.
 3. תותר בנית מבני עזר (מוסכים, מחסנים) עד 7% משטח המגרש למוסכים יותר מרווח 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 לבנית מגורים בלבד.
2. חניה בשטח החניה המוסדר במסגרת הרחוב המשולב, ובמגרשים.
3. תותר בנית מבני עזר (מוסכים ומחסנים) עד 7% משטח המגרש למוסכים יותר מרווח 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.
3. תותר בניה בגובה שתי קומות ועד 13.0 מ', כולל גג רעפים.
4. אחוז בניה לקומה 50%, ולא יותר מ- 100%.

5. שטח מסחרי

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

6. דרך משולבת:

1. 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 באיזור הוועדה המקומית.

8. דרכים וחניות:

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

תנאים:

כל עבודת בניה 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. ייקבעו התנאים והובטחו הסיווגים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות, קווי חשמל, מים, ביוג וטלפון לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר.
 - ב. נקבעו התנאים והובטחו הסיווגים 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 הבחנה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודות פיתוח בשטח.
 - ב. לא תעשה כל עבודת פיתוח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.
 - ג. באזורי מגורים, א-ו-ג יש להגיש תוכנית בקשת היתר בניה לאיזור כולו במשותף באזור בו יעשה תכנון שיפוטי.
 - ד. חידוש היתר: כוחה של הועדה יהיה יפה לחדש כל היתר שניתן לפני כניסת תכנית זו לתקפה, כל זאת בתנאי שימולאו התנאים והשינויים הנדרשים מהוראות תכנית זו.
4. פיקוח על הבניה: הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מתכנית זו תועבר לאישור הועדה המחוזית ותובא לידיעת יוזם ועורך תכנית זו.
5. כל קוי החשמל בשכונה יהיו לפי דרישות חברת חשמל.
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 כיום כל התשתיות ותחילת בניה של 25% מהיסודות למגורים.
8. יוקם חיצ נטוע בין איזור המגורים לאזור התעשייה / המרכז האזורי.
9. האכלוס יותנה בחבור השכונה למאגר דלתון.

פרק ז': הוראות בניה

1. באיזור מגורים א' תותר בנית בתים בודדים ו / או דו משפחתיים, בגבול משותף.
2. באיזור מגורים ב' תותר בניה של בתים בודדים ו/או בתים דו משפחתיים בגבול המשותף.
3. נתן בכל מגרש לבנות סככת עזר לחניה ו/או לפתחו ובתנאי שתהיה מבניה קלה וגובהה לא יעלה על 2.5 מ'.
4. בשני איזורי המגורים הבניה תהיה קשיחה (קונבנציונלית או טרופית) או בניה בעץ או כל חומר אחר ובתנאי שתעמוד בתקן ו/או בדרישות. כל הגגות יהיו משופעים ואדומים.
6. גובה מכסימלי של הבנין יהיה 8.5 מ' מעל מפלס שביל הכניסה.

פרק ח': דרכים וחניות

1. כללי: דרכי גישה, חניות ובוועדו לפי תוכנית מפורטת ובאישור הועדה, במסגרת התכנית הנ"ל תפורט גם החלוקה בין מדרכה לכביש, נטיעות, רמפות ומעברים להולכי רגל וכד'.

2. חנייה: תוסדר החנייה בגבול התכנית בהתאם לכללים ולקביעות כמפורט להלן:

לכל מגרש 1 מקום חניה באיזור חניה מוסדני בהתאם לנשרים.

פרק ט': נטיעות גדרות וקירות גבול.

1. הועדה ראשית להגדרת 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 וזמירת עצים ושיחים וסילוק מפגעים שונים בין קו הבניה וקו הדרך.
2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחד ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.
3. נטיעת עצים ושמירתם - הועדה ראשית להגדרת בכתב למבצעי התכנית על נטיעת עצים, שיחים או גדר חיה, במקומות שנקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם, כמוכן רשאית הועדה לאסור עקירת עצים קיימים.
4. גדרות וקירות תומכים וכל עבודת פיתוח בשטחים פתוחים בשטח התכנית, כולל בשטח פרטי פתוח, יותרו באישור הועדה.
5. יוקם חיוץ אקוסטי נמוע בין אזור המגורים לאזור התעשייה במרכז האזורי.

פרק י': מקלטים.

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

פרק יא': 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 ושרחבם מספיק - על הרשויות המקומיות לדאוג לתימרון מתאים.
3. עגלות איסוף אשפה ציבוריות תמוקמנה באישור הועדה ובהנחיותה.
4. במגרשים בהם יבוצע ריכוז מתקן או יש לבצע מבנה קבע מסתיר באישור הועדה ובהנחיותה.
5. כנ"ל לגבי מתקני פינוי אשפה.
6. רכב חירום - במסגרת פרוט דרכים, מדרכות, יש לאפשר מכסיומים גישה לרכב חירום (אמבולנס, מכבי - אש, משטרה וכו').

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

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוב ולאסור כל עבודה אחרת בשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב 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 תוכנית מפורטת או בקשה לבניה או סלילת דרך וכל עבודת פיתוח אחרת.
4. ביוב: כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזי המקומית ולפי דרישת הועדה - אם שטח התוכנית לא יחובר בעתיד הנראה לעין למערכת הביוב הכלל עירונית, יש לחברת למתקן ביוב קומפקטי, איכלוס השכונה יהיה מותנה בחיבור הביוב למערכת האיזורית.
5. מים: הועדה תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים בתאום עם תכניות התשתית.
6. תאום: בכל העינינים הנוגעים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות 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 מעליהם או מתחת, אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין חלק הבנין הבולט ביותר) כמפורט 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 בנינים מעל קווי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

טלובסקי אדווקטור בע"מ

חתימת המתכנן

חתימת המבצע

משרד המשפטים
התביעה הכללית
תל אביב

חתימת היוזם

חתימת בעלי הקרקע

מאגיד:.....

שכונת בר - יח"א

מגרשים א'

מגרשים 1 עד 116
30 א', 33 א', 53 א'
סה"כ 119 יח"ד

מגרשים שסומנו סתוריים עם האות א', יקראו גם בלהלו:

מגרש 30 א' יקרא 117, מגרש 33 א' יקרא - 118, מגרש 53 א' יקרא 119.

מגרשים ב'

מגרשים 201 עד 472
במבנים של כ- 25 יח"ד למגורים.
סה"כ
סה"כ 272 יח"ד
388 יח"ד
=====

משרד המיסים מודיע

חוק הליכי נכסון נכסיה (הוראת שעה) ה'תשנ"ב

אישור תכנית מס. 125/92

הועדה לבנייה למגורים (מס. 26/92)

החלטה ביום 23.3.92 לאשר את התכנית.

י"ר הודעה לבנייה
למגורים

מנהל מימון המגורים

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