

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0602250

תוספת יחידות דיור ושינוי הוראות בניה במגרש 108 בביריה



מחוז
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית להגדיל את מספר יחידות הדיור המותרות במגרש, והגדלת שטח הבניה המותר. התוכנית מגדילה את מספר היחידות המותרות משתיים לארבע, מקטינה קווי בנין צדיים מ- 3 מ' ל- 2.5 מ' וקו בנין אחורי מ- 5 מ' ל- 2.5 מ', מגדירה את גובה המבנה ל- 9 מ' ואת מספר הקומות ל- 2, מגדילה את השטח העיקרי המותר למגורים מ- 300 מ"ר ל- 369 מ"ר, נותנת הוראות להריסת מבנים, מטמיעה 118.8 מ"ר שטחי שירות לפי החלטת וועדה, ומגדירה תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תוספת יחידות דיור ושינוי הוראות בניה במגרש 108
 בבירה

מספר התכנית 209-0602250

1.2 שטח התכנית 0.990 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

246775 קואורדינאטה X

765300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בירה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: בירה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14691	מוסדר	חלק	47	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
108	209-0242768

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תוכנית זאת כפופה לתמ"א 35	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תוכנית זו כפופה לתממ/9/2	כפיפות	תממ/ 9 /2
06/09/2017	9220	7581	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית 209-0242768 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	209-0242768
14/09/2003	4096	5224	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/10185 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 10185
10/12/2002	746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12564. הוראות תכנית ג/12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
15/01/1987	490	3417	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/2289 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 2289



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין ארליך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין ארליך		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	השפעת תוספת יחידות דיור	17: 11 10/01/2019	בנימין ארליך	26/11/2018	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי רקע	17: 07 10/01/2019	בנימין ארליך	10/01/2019	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		16: 33 12/05/2019	בנימין ארליך	12/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מתי חורי			כלנית	(1)		04-6780396		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב כלנית.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רמ"י	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: רח' כרמל ת.ד. 580 נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין ארליך	38709		ראש פינה	ראש פינה	(1)	04-6930550		benny@erlich-arch.com
	מודד	סמיר סלאח	948		משהד		(2)	04-6412436		office@maptop.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 185 ראש פינה.

(2) כתובת: כפר משהד 16967 ת.ד. 829.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידות דיור ושינוי הוראות בניה במגרש 108 בבירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור.

2. שינוי קווי בנין.

3. הגדלת השטח המותר לבניה.

4. מתן הוראות להריסת מבנים.

5. הטמעת שטחי שירות בהתאם להחלטת וועדה מיום 05/03/2018 בהתייחס לזכויות בניה שמקורן בתוכנית ג/2289.

6. הגדרת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	108	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים	108

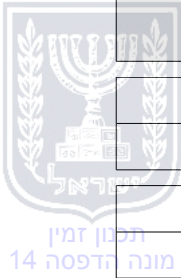
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	989.87	100
סה"כ	989.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	989.87	100
סה"כ	989.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים. 2. יחידות אירוח ע"פ ג/12564. 3. בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגורים ו/או לשימוש יחידות הנופש ע"פ ג/12564. 4. שימוש עסקי כגון חדר אוכל, מגבנה קטנה, חדר אריזה לתבלינים וכדומה בקנה מידה ביתי ע"פ ג/12564.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. יח"א ושימושים עסקיים יעמדו בתנאים הקבועים בתוכנית ג/12564. 2. תותר הקצאת שטחי שירות למחסנים דירתיים, חדרי הסקה ומחסני גינה בקומות 0 ו-1, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל מחסן. 3. תותר בנית מחסנים וחניות מקורות ב"קו בנין אפס" ובאישור הוועדה המקומית. 4. יותר מיקום חניות מקורות בקומת המרתפים כאשר גובה החלל לא יעלה על 2.70 מ'. 5. אספקת הגז תהיה דרך מיכלים והתקנתם והגנתם ע"פ התקנים הישראליים.	
עיצוב אדריכלי	ב
1. חיפוי קירות החוץ יהיה רחיץ וקשיח ובאישור הוועדה המקומית. 2. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של הבניינים ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית בבניין. 3. לכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. 4. על גגות הבתים השטוחים יותקנו מסתורים למתקנים השונים בהתאם להוראות הוועדה המקומית. בגגות רעפים ישולבו בשיפועי הגג. 5. המתקנים לתליית כביסה יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. המסתורים יותקנו בתוך מגרעות של הבנין וישולבו עם חזית המבנה. 6. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים. יותרו שימושים בחומרי אלומיניום ו-GRC. 7. מבני הפרגולות יהיה אחיד ויאושר ע"י הוועדה המקומית. 8. בגגות המבנים יותר שימוש ברעפי חרס או בגגות שטוחים שישמשו למרפסות שמש.	
הנחיות מיוחדות	ג
בעל המקצוע העוסק בשימוש העסקי יהיה דייר הבית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי						
5	2.5	2.5	2.5	2	9	4	160			160	990	108	אירוח כפרי	מגורים		
5	2.5	2.5	2.5	2	9	4	58	487.8			118.8	369	990	108	מגורים	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בס"ה שטחי הבניה.
- תותר חניה מקורה בקו בניין אפס קדמי וצידי.
- תותר הקצאת שטחי שירות למחסנים דירתיים, חדרי הסקה ומחסני גינה בקומות 0, 1- בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל מחסן.
- בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 תשתיות</p> <p>תוכנית זו כפופה להוראות תוכניות תקפות שאושרו לפניו בנושא ניקוז, ביוב, תנאים למתן היתרי בניה, וכל נושא אחר, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש או מחוץ לו בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו-2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות התשע"ו-2016</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.4 בטחון ובטיחות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>א. תוכנית זו כפופה להוראות תמ"א/34/ב/4 בנושא טיפול בנגר עילי.</p> <p>ב. התוכנית נמצאת באזור רגישות א 1 לפי הוראות ותשריטי התמ"א.</p> <p>ג. באין שטח פתוח צמוד לתוכנית, מי הנגר העילי ינוקזו מתחום המגרש אל מערכת הניקוז העירונית.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.8</p>

6.10	חשמל
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.11	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק. 2. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	

6.12	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המיועד לשימור אלא באישור פקיד היערות. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שייקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, במידה ויידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 3 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיית פקיד היערות או לפי הקיים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.13	הריסות ופינויים
<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הנו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. 2. תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

בני ארליך אדריכל

המשרד: קיבוץ מחניים למשלוח דואר: ראש פינה ת.ד. 12000 185

Email: zivarc@bezeqint.net טל: 04-6930550 פקס: 04-6930855 נייד: 050-6853095



26/11/2018

לכבוד
הוועדה המקומית
לתכנון ולבניה
מרום הגליל
מרכז אזורי מירון

ג.א.נ.



הנדון: תוכנית מפורטת 209-0602250 חלקה 47 בבירה - השפעת תוספת שתי יח"ד לפי תוכנית זו.

שלום רב,

1. מספר יחידות הדיור שאושרו בתוכנית ג/2289 הוא 211 יח"ד, ומספר זה הוגדל בתוכנית ג/10185 ל- 303 יח"ד (ראו אסמכתא בהוראות תוכנית ג/10185 סעיף 16 בעמוד 6).
2. במסגרת תוכנית מאוחרת להן 209-0242768 הופחתו בבירה 34 יח"ד (ראו אסמכתא בהוראות תוכנית 209-0242768 סעיף 2.3 עמוד 11).
3. לכן מספר יח"ד בבירה כיום עומד על $303 - 34 = 269$ יח"ד כאשר תוכנן בפועל עבור 303 יח"ד.
4. לכן תוספת של שתי יח"ד בתוכנית זו אינה משפיעה על תשתיות שכבר הוכנו לקלוט 34 יח"ד מעל לכמות המאושרת כיום.



בברכה

אדר' בני ארליך

העתק: מגיש התוכנית