

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/10/2023

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

21/12/2023

תכנית מס' 209-1125830

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הסדרת גבולות מגרשים בחלקות 4,5 בגוש 14696 - ביריה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת לצורך הסדרת שני מגרשים בגוש 14696 בישוב בירה. התכנית מוגשת ע"י החוכר בחלקה 5 ארז נחמיאס והועדה המקומית מרום הגליל(בשל היעדר זיקה קניינית בחלקה 4, שלא שוקה).

מטרת התכנית היא לעשות התאמה בין גבול המגרש בהסכם החכירה לבין הגבול הסטטוטורי. לחוכר הנ"ל הסכם חכירה מהוון (שתוקפו עד 31.3.70) בגבולות חלקה 5 בשלמות בגודל 1,136 מ"ר עפ"י תכנית ג/2289. (הסכם החכירה המקורי נחתם ביום 30.4.72 בגוש 13745, וכתוצאה מרישום פעולת הסדר קרקעות קיבל הנכס מספר חלקה 5 בגוש 14696). כאשר תכנית ג/10185 נכנסה לתוקף בשנת 2003 היא יצרה חלוקה שלא התיישבה עם הגבולות הקנייניים עפ"י הסכמי חכירה ובעצם הקטינה את המגרש של ארז נחמיאס ב- 295 מ"ר. החלוקה עפ"י ג/10185 לא נרשמה עד היום.

נתונים הסטטוטוריים:

הוראות הבניה עפ"י תכנית ג/10185 קבעו כדלקמן:

יעוד מגורים א' והפנתה לזכויות בניה עפ"י ג/2289:

1 יח"ד או בית אחד ל-2 משפחות שירשם כבית משותף ב-2 קומות + קומה מתחת למפלס הכניסה, 60% ולא יותר מ- 300 מ"ר סה"כ. כמו כן הוגדרו 12% שטחי שרות במסגרת החלטת מליאה. קווי בנין קדמי ואחורי 5 מטרים, קווי בנין צדדים 3 מטרים. יח"א ושימושים עסקיים עפ"י ג/12564.

התכנית מוגשת בסמכות הועדה המחוזית ומטרתה:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בצירוף טבלאות איזון והקצאה חתומות ע"י הבעלים.
2. תוספת זכויות בניה בשיעור של 7% בתא שטח מס' 5.
3. תוספת יח"ד 1 בתא שטח מס' 4.
4. הקטנת קו בנין אחורי מ-5 מטרים ל-3 מטרים.
5. שינוי הוראת בניה ומתן אפשרות לבנות יחידות דוור שאינן במבנה אחד ומתן אפשרות להקים חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0 ומחסן בקו בנין צידי ואחורי 0.
6. קביעת גודל מגרש מינימלי.
7. קביעת תכסית בשיעור של 60%.
8. הטמעת שטחי שירות בשיעור של 12% עפ"י החלטת מליאה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת גבולות מגרשים בחלקות 4,5 בגוש 14696 - ביריה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 209-1125830

שטח התכנית 1.2  
1.684 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

247050 קואורדינאטה X

765050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' החיטה צפון מזרחית הישוב ביריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות : ביריה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רח' החיטה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13755	מוסדר	חלק	10	
14696	מוסדר	חלק	4-5	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/01/1987		490	3417	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2289 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	ג/2289
14/09/2003		4096	5224	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/10185 בתחום הקו הכחול של תכנית 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

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט בתכנית ג/10185 וכפופה לנספחים הרלוונטיים בכפוף לשינויים המוצעים בתכנית זו.

תכנון זמין  
הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון והקצאה	08: 39 04/01/2023	בני ציון חורי	03/01/2023	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט איחוד וחלוקה	10: 22 31/07/2023	ראתב סבאג	30/07/2023	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט מצב מאושר	15: 21 16/08/2022	גינין בליש	01/08/2022	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית מרום הגליל	מירון					Mazal@mr g.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מרום גליל ת.ד. 90000 מיקוד 13110.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז נחמיאס			ביריה	(1)		050-7495659		555nsih@gmail.com

(1) כתובת: רח' החיטה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		050-6204584		office@aradp lan.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	בני ציון חורי	4126205		ביריה	(2)	120	050-6590261		office@benn y-h.co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		052-3211576		sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4, ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: מיקוד: 1380500.

(3) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 255 קרית שמונה 1103021.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

הסדרת גבולות מגרשים בחלקות 4,5 בגוש 14696 בישוב ביריה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2. תוספת זכויות בניה בתא שטח מס' 5

3. תוספת יח"ד בתא שטח מס' 4

4. הקטנת קו בנין אחורי

5. שינוי הוראת בניה ומתן אפשרות לבנות יחידות דיור שאינן במבנה אחד ומתן אפשרות להקים חניה מקורה

ומחסן התחום מרווחי הבניה

6. קביעת גודל מגרש מינימלי

7. קביעת תכסית

8. הטמעת שטחי שרות שניתנו בהחלטת מליאת הועדה המקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

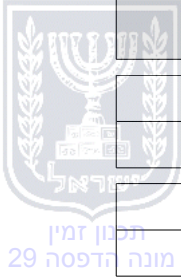
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	5, 4
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
5, 4	מגורים א'

#### 3.2 טבלת שטחים

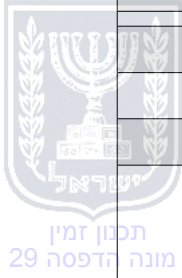
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,683.55	מגורים א'
100	1,683.55	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,683.55	מגורים א'
100	1,683.55	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בניית מבנה מגורים כמו כן יותרו יח"א ושימושים עסקיים עפ"י תכנית ג/12564.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. יחידות המגורים תבננה בקיר משותף או במבנים נפרדים.</p> <p>ב. יח"א והשימושים העסקיים יותרו בכפוף להוראות ג/12564.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
5	3	3	3 (2)	1	2	9	2 (1)	60	520			12%	381	1157	5	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	9	2 (1)	60	363			12%	300	527	4	מגורים א'	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי ו/או וצידי 0.
- יותר מחסנים בקו בנין אחורי ו/או וצידי 0.
- תותר בניית מצללות בתחום מרווחי הבניה עד לגבול מגרש.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- ניתן לבנות מבנה מגורים דו משפחתי או שתי יח"ד נפרדות. כמו כן יותרו יח"א עפ"י תכנית ג/12564.
- קו בנין למבנה הקיים יהיה בהתאם לבנייה הקיימת עפ"י קונטור המבנה הקיים, כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניה הרשומים בטבלת הזכויות.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

- א. אספקת המים תהיה מרשת מקומית. החיבור לרשת בתאום ובאישור משרד הבריאות.
- ב. אספקת המים להידרנטים לכבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים של הישוב לפי דרישת מכבי אש.

ביוב:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.
- ב. לא יינתן אישור לאכלוס בניין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב של הישוב.
- ג. כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקווי הביוב ממגרשים אחרים בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.

### 6.2 ניהול מי נגר

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים

### 6.3 שמירה על עצים בוגרים

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

### 6.4 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטח המגורים הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם דרכי הגישה ופתרונות החניה.
2. תנאי למתן היתר ליח"א הינו הימצאות מבנה מגורים בשטח המגורים.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.