

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית בינוי למתחם תיירות ונופש במירון

לפי תכנית ג/4069

צפון

מחוז

מרום-גליל

מרחב תכנון מקומי

תכנית בינוי

סוג התוכנית

עין בליל
 משרד הפנים
 מינהל מחוז הצפון
 הלשכה המחוזית לתכנון

א.ק.י.ה. ה.פ.ר.י. א.ו.ס.ר.ה. ז.כ. ה.ת.ל.ה. ה.א.ד.כ.
 ה.מ.ח.י.ז.י.ה. ג.י.א. א.פ.א.י. 02.1.08

מיוזמת משרד הפנים ומחוז הצפון
 מינהל מחוז הצפון
 25.03.2010
 לטיפול מר/ג.מ.

דברי הסבר לתוכנית

לפי תכנית ג/4069 שאושרה ביום 13.11.85 המגרש מיועד ומאושר לתיירות ונופש. בהתאם להוראות התכנית (ראה סעיף 6 וסעיף 10 לתקנון התכנית), יש להגיש תכנית בינוי לאישור הוועדה כתנאי לקבלת היתר בניה. תכנית זו היא "תכנית בינוי" אדריכלית, שאם אישורה תהפוך לסטוטורית וניתן יהיה להוציא על פיה היתרי בניה בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית זו נדונה בוועדה המחוזית בתאריכים 18.12.08 ו-22.01.09 ואושרה כחוק. תכנית זו באה להוסיף ולהשלים את הוראות התב"ע ג/4069 ולא לגרוע ממנו.

מחוז הצפון

תכנית בינוי למתחם תירות ונופש שבתוכנית מס' ג/4069

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית בינוי להקמת מתקן לנופש ותיירות
במושב מירון, ותהווה נספח לתכנית ג/4069
שאושרה ביום 13.11.85.

22.128 ד'

אישור תכנית בינוי

3

25.04.09

תוכנית בינוי

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

מספר מהדורה

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ל/ר סוג איחוד
וחלוקה

כן האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

כן האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ל/ר מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
		קואורדינטה X	241100
		קואורדינטה Y	766100
1.5.2 תיאור מקום		מושב מירון, צמוד לשכונת הרחבת המושב	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	מרום-הגליל
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	מירון
		שכונה	ל/ר
		רחוב	ל/ר
		מספר בית	ל/ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13689	מוסדר	חלק מהגוש		5,49,50

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל/ר	ל/ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4069/ג	ל/ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל/ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.11.91	3945 עמ' 857	התכנית משלימה דרישה לתכנית בינוי	השלמה	4069/א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
22.01.09	וועדה מחוזית	אדרי' נינה לזיק	07.04.09	לר	15	לר	מחייב	הוראות התוכנית
22.01.09	וועדה מחוזית	אדרי' נינה לזיק	07.04.09	13	לר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, ומשלים זה את זה. ויקראו כמקשה אחת.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר חברה	שם חברה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
ל"ר	dahanlaw@gmail.com	02-6236970	0573120077 0573112345	0573120077 0573112345	אצל עו"ד דהן רח' זורות ראשונים 1 ירושלים	מספר רשיון / שם רשות מקומית	ל"ר	513635615	הר מירון תיירות בע"מ	ל"ר	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר חברה	שם חברה	שם פריט ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
dahanlaw@gmail.com	02-6236970	0573120077 0573112345	04-6558211	אצל עו"ד דהן רח' זורות ראשונים 1 ירושלים	מספר רשיון / שם רשות מקומית	ל"ר	513635615	הר מירון תיירות בע"מ	ל"ר	ל"ר	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פריט ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
dahanlaw@gmail.com	02-6236970	0573120077 0573112345	04-9565328	מצפה טל-אל	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פריט ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	עורך ראשי
Pl.archs@gmail.com	04-9966118	0544782210	04-9565328	מצפה טל-אל	מספר רשיון	306297102	נינה לויזק	ארכיטקט תואר מגיסטר	עורך ראשי	?
samyh@netvision.net.il	0779622874	0522617048	0779621548	צפת, 13403, יפה נוף 37	מספר רשיון	797	הרשקוביץ סימון	מודד	עורך ראשי	?

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל/ר	ל/ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

אישור "תכנית בינוי ותכנית אדריכלית כבסיס לקבלת היתר בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת זכויות והגבלות בניה (אחוזי בניה עיקריים ושרות, גובה המבנים ומספרם)
2. קביעת מיקום המבנים וצורתם
3. קביעת חזות המבנים
4. קביעת חלוקה פנימית והגדרת פונקציות של חללים פנימיים (בהתאם לדרישות לתכנון פיזי של משרד התיירות ותקנים של משרד הבריאות ומשרד התחבורה)
5. קביעת שלביות ביצוע
6. קביעת תנאים נוספים לקבלת היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
לתכנון עתידי	למימוש			
במתחמים ב, ג,	במתחם המסומן א'	ל/ר	22.128	שטח התוכנית – דונם
	392	ל/ר	לא הוגדר	תיירות – מספר יח"ד
	24340 מ"ר	ל/ר	לא הוגדר	תיירות (שטח בניה עיקרי) – מ"ר (במתחם המסומן א')
	6700 מ"ר	ל/ר	לא הוגדר	שטח בניה שרות לטובת הניה מקורה
לתכנון עתידי	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטח לתכנון עתידי (במתחמים המסומנים ב' ג')

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תיירות ונופש	ל/ר	ל/ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין האמור בנספחי הבינוי לבין המפורט בטבלה זו - יגבר המסומן בנספחי הבינוי על הוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד תיירות ונופש
4.1.1	שימושים
	מבנים ומתקנים מכל סוג לטובת הקמת מתקנים לנופש ותיירות.
4.1.2	הוראות
א.	ל/ר
ב.	
ג.	

4.2	יעוד דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ל/ר
4.2.2	הוראות
א.	ל/ר
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מרחק לפני קרקע	מספר קומות		מרחק לפני קרקע	מרחק לפני קרקע	מרחק לפני קרקע	גובה מבנה (מטר)	צמירות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	תכנית (תא מס')	אזורי בניה כוללים (%)	שטח בניה %		שטח בניה %		גודל מגרש מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני			מרחק לפני קרקע	מרחק לפני קרקע									מרחק לפני קרקע	מרחק לפני קרקע	מרחק לפני קרקע	מרחק לפני קרקע			
5	5	8	10	2	***3	12.0	ל"ר	40	150	33.192***	30	25	10	85	22.128**	ל"ר	תירות ונפש				

* תותר בניה בשלבים
 ** רשאית וועדה מקומית לתת היתר בניה בתת-מגרשים שנקבעו בתשריט של שלביות ביצוע.
 ***שטח הבנוי מעל מפלס פני קרקע המתוכננת בכל חוץ של הבניין.
 **** לא כולל הללים וגלריות שגובהם לא עולה על 180 ס"מ. החללים והגלריות יישמשו כשטחים לאיכסון והעברת מערכות טכניות.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה	
א. תכנית זו הינה תכנית בינוי בלבד, בהתאם לתכנית מאושרת ג/4069 ואינה חייבת בהיטל השבחה.	
6.2 כל היתר ההוראות נוספות	
6.2.1 פירוט תנאים לקבלת היתר בניה כפי שנקבעו עלידי הועדה מחוזית: א. אישור משרד הבריאות בדבר עידכון תכנית ביוב ליישוב ב. אישור משרד התיירות בדבר התאמת המבנים לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון תיירותי של משרד התיירות מיום 1.11.2004 ג. אישור לשכת התכנון בדבר שלביות ביצוע פרויקט תוך מזעור פגיעה נופית ותוך שמירה על הקרקע הטבעית משלב לשלב ולתכנית לפינוי עודפי עפר.	
6.2.2 פירוט תנאים לקבלת טופס איכלוס מבני שנקבעו עלידי הועדה מחוזית: א. השלמת ביצוע גינון בהתאם לתכנית המתואמת על רשות הטבע והגנים ב. חיבור פיזי של המבנים למערכת הביוב המרכזי תוך מתן פתרון קצה לטיפול בשפכים.	
6.2.3 כל ההוראות שבהתאם לתכנית המאושרת	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניין א' - 84 יח' איכסון	
2	בניין ב' - 76 יח' איכסון	
3	בניין ג' - 58 יח' איכסון	
4	בניין ד' - 92 יח' איכסון	
5	בניין ה' - 82 יח' איכסון	

חלוקת שלבי הביצוע אינה מחייבת.

7.2 מימוש התוכנית וגמישות תכנונית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנים מיום אישורה.

בשלבים הראשונים תותר חניה בשטח הפתוח הקיים בכפוף לאישור לשכת התכנון בדבר שלביות הביצוע תוך מזעור פגיעה נופית ותוך שמירה על הקרקע הטבעית משלב לשלב ולתכנית לפינוי עודפי עפר.

בשלבים הראשונים, יותרו המרת שטחי מגורים בשטחי לובי וחניה, וההיפך, ע"מ לאפשר עמידה בתקנים הפיזיים שיידרשו עפ"י תקנות משרד התיירות.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבקשת היזם לאשר העברת יח' איכסון ממבנה למבנה, ובתוך המבנים, כמו"כ תהיה הוועדה המקומית רשאית לבקשת היזם לאשר המרת שטחי בניה עיקריים בשטחי שירות וההיפך.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר חברה	שם פרטי ומשפחה	
			513635615	הר מירון תיירות בע"מ	מגיש התוכנית
			513635615	הר מירון תיירות בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
		אדריכלית ת.ר. 100843	306297102	ליזיק נינה	עורך התכנית

8.2 אישור תכנית הבינוי

חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מחוזית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

(תכנית זו הינה תכנית בינוי בהתאם לתכנית קיימת ומאושרת. רשימת התיוג אינה ררלוונטית (אינה מחייבת))

1. יש לסמן ? במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹	?	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?	?	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	?	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	?	
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	?	
		• שמירת מקומות קדושים	?	
		• בתי קברות	?	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	?	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	?	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	?	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	?	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	?	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	?	
	1.1	שם התוכנית	?	
		מחוז	?	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	?	

?		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
?		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
?		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
?		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
?		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
?		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
?		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
?		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
?		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
?		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
?		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
?		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
?		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
?		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
?		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
?		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
?		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
?		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
?		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
?		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה נינה לויק (שם), מס' תעודת זהות 306297102, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 100843.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך