

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-1091370

ג/27184 הסדרת שימושי פל"ח והגדלה ל 2.5 דונם בנחלה 61, מושב מירון



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/01/2023

לאשר את התוכנית

03/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על נחלה מס 61 במושב מירון
התכנית באה להגדיל את שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם, צורתם הגאומטרית ולהגדיר שימושי פל"ח מותרים בתחום הנחלה. (בהתאם להחלטות ומדיניות הוועדה המחוזית לשימושי שמ"ח ושת"ח בנחלות).
כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט אחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו. לתשריט יצורף נספח בינוי.
בנחלה הנדונה קיים עסק למיון אריזה ומכירת תוצרת חקלאית (בית אריזה, מיון ושווק תוצרת חקלאית-שזיפים ופירות מיובשים וכן חנות למכירת פירות יבשים וכד') התואמים לשימושי פל"ח אלה.
תא שטח מספר 303 מיועד לשפ"פ עקב שימוש בו כמעבר לכלי רכב חקלאים לחלק החקלאי של הנחלה.



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

ג/27184 הסדרת שימושי פל"ח והגדלה ל-2.5 דונם בנחלה 61, מושב מירון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

209-1091370

מספר התכנית

4.819 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי
241736	קואורדינאטה X
765384	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מרכז מושב מירון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: מירון

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מירון			

שכונה מרכז מושב מירון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13688	מוסדר	חלק		18, 21, 84, 86

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 12564	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	5137	746		10/12/2002
ג/ 4069	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4069	3945	857		21/11/1991

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה באה לפגוע בתכניות מאושרות קודמות. במקרה של סתירה בין התכניות, יחולות ההוראות המקלות.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16:05 07/06/2022	איתי זהבי	07/06/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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
אגודה חקלאית שיתופית	אחר	(1)		אגודה חקלאית שיתופית מושב מירון	מירון			04-6989361	04-6990169	meron770@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מירון 1391000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי שטרק			מירון	(1)		04-6989511		zshtark@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 61.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@ gmail.com
מודד	מודד	שארלי חדד	897		גוש חלב	גיש (גוש חלב)		04-6987296	04-6987296	gech@012.ne t.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגרש מגורים מפוצל	מגרש מגורים ביעוד "מגורים בישוב כפרי", שיפוצל בתשריט חלוקה משטח חלקת המגורים בנחלה.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למינהם - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכ"ו והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורובי יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקני הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות

מונח	הגדרת מונח
	<p>האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של של המתדיישים במקצועות כגון:</p> <p>אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתדיישים כגון:</p> <p>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p>

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

הגדלת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם, תוספת זכויות ושימושים לפל"ח והטמעת מנגנון פיצול נחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות ושימושים לפל"ח בנחלה.
2. הגדלת תחום המגורים בישוב כפרי ל 2.5 דונם.
3. שינוי גאומטרי של תחום המגורים בנחלה.
4. הטמעת מנגנון פיצול מגרש מנחלה עתידי.
5. שינוי קוי בניין בהתאם לבנוי בפועל.
6. תוספת יח"ד קטנה לנחלה, לישוב הכולל 243 יח"ד מאושרות.
7. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	61M, 62M
קרקע חקלאית	61H
שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך מוצעת	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	61M
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	61H
להריסה	מגורים בישוב כפרי	61M, 62M
להריסה	קרקע חקלאית	61H
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	11
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	61M, 62M
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	61H
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	302, 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' לפי ג/4069	2,009.94	41.70
קרקע חקלאית	2,341	48.57
שטח ציבורי פתוח	469	9.73
סה"כ	4,819.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	34.69	0.72
מגורים בישוב כפרי	2,505.55	51.98
קרקע חקלאית	1,810.04	37.55
שטח ציבורי פתוח	469.7	9.74
סה"כ	4,819.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. שמושים לפל"ח/ שמ"ח בהתאם למפורט בסעיף 1.9
	לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.
4.1.2	הוראות
א	גגות מתקניים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד.
ב	עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.
ג	איחוד וחלוקה פיצול מגרש מנחלה: ניתן לחלק מגרש ביעוד כפרי ל- 2 מגרשים או יותר. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעודו של מגורים בישוב כפרי ובו שימוש למגורים בלבד. הפיצול יאושר כפוף להוראות הבאות: א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת). ב. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. ג. גודל המגרש המפוצל יהא לפי טבלה 5 ויכלול את דרך הגישה למגרש במידת הצורך. ד. הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטוטורית ה. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאיים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגנ"ס. ו. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. ז. שום דבר מהאמור בסעיף זה, אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה, ככל שזו תסבור כי התשריט, הבינוי המוצג, או ההתנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו, עליה להימנע מלאשרו.
ד	תכנית בינוי במידה ומבוקש פיצול מגרש מנחלה תוגש תכנית בינוי. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את מלוא פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות בצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה, ניקוז וכד'
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/ 21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
4.2.2	הוראות
א	גגות מתקניים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטח זה ישמש לשבילים להולכי רגל ולמעבר רכב, גינון ופיתוח, פינות מיחזור ופינוי גזם מרוכזות, חניות לרכב ותשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטח זה לא תותר כל בניה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנס', מתקני מים וביוב)
ב	הוראות בינוי לא תותר נגישות מוטורית לנחלה ע"י חציית השצ"פים מסביב.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותשתית.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
	מעל הכניסה הקובעת														
3 5	3 3	3 3	3 3	2	9.5	3 2	60 1	47			12	35	1000	מגורים בישוב כפרי	
3 5	3 3	3 3	3 3	1	6	4 4	60 1	160 מ"ר				160 מ"ר	1000	מגורים בישוב כפרי	
3 5	3 3	3 3	3 3	1	9.5		60 1	140 מ"ר				140 מ"ר	1000	מגורים בישוב כפרי	
3 5	3 3	3 3	3 3	1	9.5		60 1	200 5				200 מ"ר	1000	מגורים בישוב כפרי	
6 5	6 3	6 3	6 3	6	6		6	6		6	6	6	6	61H	מבני משק
5	3	3	3	2	9.5	7 2	60 1	47 7			12 7	35 7	1000 7	מגורים בישוב כפרי	

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:

- (א) שימושי פל"ח מקבוצות 2 ו-3 ימוקמו בתוך הייעוד 'מגורים ביישוב כפרי'. שימושים מקבוצה 1 ימוקמו בעיקר בייעוד חקלאי אך יותרו גם בשטח המגורים ביישוב כפרי, בכפוף למפורט בסעיף 4.1. בכל מקרה, סכום הזכויות שימושי בשני הייעודים לא יחרוג מסה"כ הזכויות המוגדרות עבור שימושי פל"ח בנחלה.
- (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה (יותר להגדיל זכויות בניה בקבוצה 2, תעסוקה עד 210 מ"ר ע"ח זכויות בניה של ארוח כפרי באותו יעד, כמו כן להגדיל זכויות בניה בקבוצה 3, ארוח כפרי, עד 240 מ"ר ע"ח זכויות בניה בשימוש תעסוקה באותו יעד) ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(ג) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.

(ד) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה. במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד למגורים/פל"ח הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0.

(ה) מקסימום אחוזי הבניה עבור מבנים חקלאיים הינו כפי שמפורט בטבלה בהמשך ולפי המגבלות המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או עדכונים מעת לעת

(ו) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

(ז) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(ח) זכויות הבנייה למגרש מפוצל יהיו עד 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטח שירות. (זכויות בניה אלה יופחתו מסך השטחים המותרים לבניה בנחלה). תכסית תהא 45%, גובה עד 9 מ' ב-2 קומות בלבד. גודל

מרבי למגרש המפוצל 500 מ"ר, קווי בניין: קידמי - 3 מ', צידי ימני - 3 מ', צידי שמאלי - 3 מ', אחורי - 3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכלל השימושים יחדיו.

(2) כולל יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.

(3) או עפ"י תשריט.

(4) יח"א בהתאם לתקן הפיזי של משרד התיירות.

(5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: כולל 100 מ"ר לגידול בעלי חיים.

(6) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על

בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.

(7) תא שטח זה הינו חלק מנחלה 62, כל הזכויות בו יחשבו במסגרת נחלה 62 בשלמות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ז. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים, זכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות חניה.</p> <p>ט. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הפסקת השימושים הקיימים בשטח החקלאי שאינם תואמים לשימושים המותרים בשטח החקלאי.</p> <p>י. תנאי להוצאת היתרים בשטח חקלאי הינו אישור משרד החקלאות ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יא. תא שטח 62M הינו חלק מנחלה 62. בתא שטח זה מסומן קיר להריסה. תנאי להיתר בניה בנחלה 61 הינו הריסת הקיר המסומן להריסה בתא 62M.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח): הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה: א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים. ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטריד ריח או כל מטריד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות. ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת אך ורק לאחסנה גלויה או פתוחה. ד. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם. ה. לא</p>	6.2

איכות הסביבה	6.2
<p>ותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'. ו. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. ז. איכות האויר- ככל שפעילות פל"ח שלדעת הועדה המקומית חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, תועבר הבקשה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' למניעת מפגעים. ח. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים לאזור מגורים כפרי לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד. ט. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה. י. במידה ותתקיים סתירה בין השימוש החקלאי לשימושי הפל"ח תינתן עדיפות לשימוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.3
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
חשמל	6.4
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
חניה	6.5
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
חיזוק מבנים, תמא / 38	6.6
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
פיקוד העורף	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
מבנים קיימים	6.8
<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים: 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. 4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>על פי הנחיות תמ"א 1: 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</p>	

ניהול מי נגר	6.9
<p>וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>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.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.10
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה של מערכת הביוב הינו מט"ש רמת דלתון.</p> <p>4. 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.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

עתיקות	6.11
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3371/0 "מירון" י"פ: 4318 ע"מ 3954 מיום: 13.07.1995 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



הריסות ופינויים	6.12
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>העצים הקיימים בתכנית זו הינם עצים בוגרים לשימור ועליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי סטטוס העץ בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.14
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו : תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

