

21256 12-1

תכנית מס' גנ/18346

מבאיית 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרום הגליל
2006-03-28
מס' תכנון 18346

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/18346

מושב מירון - שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 80, 82 ו- 83.

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל
סוג התכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה</p> <p>"מרום הגליל" תכנית מס' 18346 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם</p> <p>המלצה להפקדה בתאריך..... גנרל עדי</p> <p>מהנדס..... תכנון ובניה מרום הגליל</p> <p>לתכנון ובניה מרום הגליל</p>
	<p>משרד הסנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 18346 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 25.6.12 לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18346 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'..... מיום.....</p>

דברי הסבר לתוכנית

כמגזר הכפרי הולך ומתפתח בעשור אחרון ענף כלכלי חדש הקרוי אירוח כפרי. הדבר מאפשר גיוון של מקורות הפרנסה באזורים בעלי פוטנציאל תעסוקתי לא גבוה, מעודד טיפוח מבנים קיימים וסביבתם ושדרוגם החזותי והסביבתי, מונע הוצאות כספיות ובזבזז זמן מיותרים בנסיעות לעבודה (יוםמות) למרכזי תעסוקה רחוקים, מפחית את ההשקעה הציבורית בתחזוקת תשתיות תחברתיות ואת זיהום האוויר ומאפשר שמירה על איזון דמוגרפי ע"י משיכת אוכלוסייה צעירה מקומית להשאר באיזור הכפרי ולא להגר למגזר העירוני.

תכנית זו מציעה שינויים בנחלות מאושרות ביישוב, ע"מ לאפשר מימוש זכויות לפיתוח ענף האירוח הכפרי, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב מירון - שינוי יעוד קרקע בנחלות
מס' 82,80 ו-83.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

גנ/18346

מספר התוכנית

7,537 מ"ר. אופן המדידה: קרקעית.

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

12/14 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
		קואורדינטה X	241.370
		קואורדינטה Y	765.700
1.5.2	תיאור מקום	נחלות מס' 80, 82 ו-83 וכן דרכים ושצ"פ הסמוכים אליהן.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז-מרום הגליל
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	צפת
		יישוב	מושב מירון
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	דרך מס' 10 ודרך מס' 20
		מספר בית	80, 82 ו-83.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13689	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 24, 25, 43, 44, 47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12851/ג	80, 82, 83.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים: שטח בנוי במרקם שמור משולב + שמורות וגנים.	אישור לפי תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
		תשריט הנחיות סביבתיות: שטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה + שטח לשימור משאבי מים		
30/7/2007	5696	תשריט יעודי קרקע: ישוב כפר/קהילתי + שמורת טבע.	אישור לפי תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 9/2
		תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח מוגן מפיתוח + שטח למניעת זיהום מים + שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים		
29/10/1981	2759	שמורת טבע מוכרזת. המועצה הארצית אישרה שינוי יעוד משמורת טבע ליעודים המוצעים בתכנית לפי סעיף 7 לתמ"א 8 ביום 19/7/11.	אישור לפי תכנית מתאר ארצית	תמ"א 8
16/8/2007	5704	פגיעות מי תהום גבוהה - א'1	כפיפות	תמ"א 4/34/ב'
10/12/2002	5137	תכנית זו כפופה לתכנית ג/12564	כפיפות	ג/12564
8/2/2005	5365	תכנית זו גוברת על תכנית ג/12851	שינוי	ג/12851
9/2/1955	397	תכנית זו גוברת על תכנית ג/97	שינוי	ג/97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	12/14	לא רלבנטי	25	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	12/14	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	12/14	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	נספח בניי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	לא רלבנטי	04-6990169	לא רלבנטי	04-6989361	דואר מירון, 13910	לא רלבנטי	מושב מירון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6990169	לא רלבנטי	04-6989361	דואר מירון, 13910	לא רלבנטי	מושב מירון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	ת"ד 580, נצרת עילית, 17105	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בלעיס

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@bezeqint.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 7963, חיפה, 31700	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רוני ברגר	אדריכל
rekadh@hotmail.com	04-6980132	052-5225449	04-6980132	גוש חלב	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1113	033884826	האשול ריכאד	מורה מוסמך

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
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.

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**

ייעוד שטח לאירוח כפרי בנחלות מסי 80, 82 ו-83 במושב מירון לצורך מימוש זכויות הבניה ליחידות האירוח הכפרי המוקנות מכוח תכנית מסי ג/12564 התקפה, ללא תוספת בזכויות הבניה. שינוי בקווי הבניין המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לאירוח כפרי.
שינוי יעוד משמורת טבע ליעודים המוצעים בתכנית לפי סעיף 7 לתמ"א 8.
שינוי בקו הבניין של דרך מסי 20 מ-5 מ' ל-3 מ'.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

7.537	סה"כ שטח התוכנית - דונם
-------	--------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שם הייעוד:	-	1,272	0	* 1,272	מ"ר	מגורים
מגורים בישוב כפרי	-	6	0	* 6	מס' יח"ד	
שם הייעוד:	-	300	+ 300	0	מ"ר	תיירות
אירוח כפרי	-	9	+ 9	0	מס' יח' אירוח	

* על פי תכנית מסי ג/12851 התקפה.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

אתר עתיקות	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
80A	עצים בוגרים לשימור		
	83A, 82A	83A, 82A, 80A	מגורים בישוב כפרי
80B	83B, 82B	83B, 82B, 80B	אירוח כפרי
200	200	200	שטח ציבורי פתוח
לא רלבנטי	לא רלבנטי	300	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
48.20	3,633	48.20	3,633
16.35	1,232	-	-
7.92	597	24.27	1,829
27.53	2,075	27.53	2,075
100.00	7,537	100.00	7,537
			סה"כ
			סה"כ
			סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תכניות מס' ג/12851 וג/12564 התקפות.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי. עפ"י תכניות מס' ג/12851 וג/12564 התקפות.
ב.	הוראות פיתוח. עפ"י תכניות מס' ג/12851 וג/12564 התקפות.
4.2	שם ייעוד: אירוח כפרי
4.2.1	שימושים
א.	יחידות לאירוח כפרי עפ"י תכנית מס' ג/12564 התקפה.
4.2.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי. עפ"י תכנית מס' ג/12564 התקפה.
ב.	הוראות פיתוח. עפ"י תכנית מס' ג/12564 התקפה.
4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית מס' ג/12851 התקפה.
4.3.2	הוראות
א.	הוראות פיתוח. עפ"י תכנית מס' ג/12851 התקפה.
4.4	שם ייעוד: דרך
4.4.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית מס' ג/12851 התקפה.
4.4.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית מס' ג/12851 התקפה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%) משטח הא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מותרות	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
0	(6/4)	(6/4)	(5/4)5	(2)	2	9	(2)1.69	2	30.5	45.5	45.5%	(2)	10.5%	1,180	80A	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	(4)0	(2)	2	(3)	-	-	8.47	8.47	100 מ"ר	(2)	-	431	80B	אירוח כפרי
0	(6/4)	(6/4)	(5/4)5	(2)	2	9	(2)1.60	2	30.5	45.5	45.5%	(2)	10.5%	1,247	82A	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	(4)0	-	1	5.5	-	-	30.86	30.86	100 מ"ר	-	-	324	82B	אירוח כפרי
0	(6/4)	(6/4)	(5/4)3/5	(2)	2	9	(2)1.66	2	30.5	45.5	45.5%	(2)	10.5%	1,206	83A	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	(4)0	-	1	5.5	-	-	20.96	20.96	100 מ"ר	-	-	477	83B	אירוח כפרי

(1) גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (2) עפ"י תכנית מס' 12851/ג' התקפה.
 (3) עד 7.5 מ' בגג שטוח (גובה המעקה) ועד 8.5 מ' בגג משופע (שיא הגג).
 (4) עפ"י התשריט.
 (5) תחת בנייתו של חניית רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמקומן לא יפריעו להגבת ארונות ומחברי השתות בחזית הקדמית של המגרש.
 (6) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ואו חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפחתו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקה לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנת והגורמים המוסמכים לכך.

6.2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3. אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4. סידורי תברואה

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.

6.5. הוראות בנושא חשמל

א. 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה לשימוש מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.7 הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.8 הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.9 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.10 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.11 חלוקה ורישום

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.12 מבנים קיימים
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6.13 שילוט
טרם הוצאת היתרי בניה יוגש לאישור הועדה המקומית שלט אחיד לדוגמא לכל המתחם. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת מיקום וגודל של שלטים בהתאמה לשלט לדוגמא שאושר כאמור.
6.14 פיקוד העורף
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.15 שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.16 תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.17 שימור וניצול מי נגר עילי
התכנית תבטיח את העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים. ייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.18 שמורת יער
תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור משרד החקלאות בדבר גריעת שטח התכנית משמורת יער.
6.19 איסור חניה, התוויית שבילים והסדרת גישה
תאסר חניה, התוויית שבילים והסדרת גישה למגרשים, בשצ"פ ובתחום המגרשים, מכון הדרך העוברת ממערב למגרשים ("דרך בורמה").
6.20 התאמת התכנית לתמ"א/38
היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי 413.

6.21 שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ- "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. קו בנין מעץ לשימור יהיה לפי הנחית פקיד היערות.
4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 - א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 - ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 	חתימה: X	שם: לא רלבנטי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד/שם רשות מקומית: מושב מירון		
תאריך: 28/12/14	חתימה: רוזי ברגר אדריכלות רוי ערים	שם: רוזי ברגר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		
תאריך: 	חתימה: X	שם: לא רלבנטי	יזם במועל
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: מושב מירון		
תאריך: בתנאי שזו תהיה מתואמת עם	חתימה: X	שם: לא רלבנטי	בעל עניין בקרקה
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו על הצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי לחקות כל זכות יזום ולשטח נוחים עמו השטח אחר בשטח התכנית כל עוד לא באר המים הסכמי כל בעל זכות באר המים בנינו. ואין חתימתנו זו מאשר את המסמך המוצג בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם מסוג זה. חתימתנו על התכנית הכרה או הסכמה ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על זכויות אחרת העומדת לנו מבטח שלטון המקומי ו/או על חתימתנו ניתנת אורק מפורדת מבטח התכנית. תאריך: 9.3.15

רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

ניקול מילנוביץ
סיראש תחום מרחב צפון
מרחב צפון
רשות מקרקעי ישראל

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: גנ/18346 שם התוכנית: מושב מירון - שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 80, 82 ו-83

~~רודי ברגר~~
אדריכלים וזכיון עריט

חתימה:

תאריך: 28/12/14

עורך התוכנית: רודי ברגר

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

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאיית?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי</u> .		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאיית (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאיית	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבאיית.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	V	
		• שמירת מקומות קדושים	V	
	• בתי קברות	V		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	V		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? ⁽⁵⁾	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	V	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החתיית מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי גנ/18346 ששמה מושב מירון - שינוי יעוד קרקע בנחלות מסי 80, 82 ו-83 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. לא רלבנטי
 - ב. לא רלבנטי
 - ג. לא רלבנטי
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.

רודי ברגר
אדריכלים ואי ערים
חתימת המצהיר

28/12/14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות , לא רלבנטי
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : גנ/18346

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (**בלבד**) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 28/12/14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (**בלבד**) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

28/12/14.
תאריך

ריכאד סמיד
 רבם עמנד מוסמך
 ת"ת 3 יחתימה XX

1113
מספר רשיון

האשול ריכאד
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: גנ/18346 שם התוכנית: מושב מירון - שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 80, 82 ו-83

רודי ברגר
אדריכל/תוכנן ערים

חתימה:

תאריך: 28/12/14

עורך התוכנית: רודי ברגר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.