

איטור ע 171

ג'נין ב' / 11.4.87

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

הק הונכנון והבניה, תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מרום הגליל"

תכנית מס' 9493/ג
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה להפקדה בתאריך

עשירי הועדה
מפקד הועדה

תכנית מפורטת מס' ג/ 9493,

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/ 374 ו-ג/ 8106 המאושרות

ישיבת "בני עקיבא" מירון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 9493/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28/11/89 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 9493/ג
מורעמה בילקוט הפרסומים מס. 5189
מיום 27.5.03

מרץ 1998
יוני 1998
נובמבר 1998
אוקטובר 2000
פברואר 2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: מירון. נ.צ. 191.400/265.200.
2. גבולות התכנית: כמותחם בקו כחול מלא בתשרים.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/9493, המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/374 ו-ג/8106 המאושרות - ישיבת "בני עקיבא" מירון, אשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות התשרים המסומן בקו כחול מלא.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכניות מס' ג/374 ו-ג/8106 המאושרות. במקרה של סתירה בין הוראותיהן של תכניות מס' ג/374 ו-ג/8106 לבין הוראותיה של תכנית זו, תכנית זו עדיפה.
5. שטח התכנית: כ- 34.68 ד' מזוד גרפית, וחלה על השטחים שלפי הפירוט הבא:
גוש 13676: ח"ח 15,14,9,8,5,2,1.
חלקות 19,18,17,16,10,7,6.
גוש 13688: ח"ח 63,60,32,31,29,26.
6. מסמכי התכנית: תשרים בקנ"מ 1:1250 (מחייב), תקנון (מחייב) ונספח בינוי בקנ"מ 1:500 (מנחה).
7. יחמי התכנית: ישיבת "בני עקיבא" ת.ד. 95, מירון. 13910. טלפון: 06/6989744. המועצה האזורית מרום הגליל. מרכז אזורי מרום הגליל. 13910. טלפון: 06/6919800.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 06/6558211.
9. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
10. מסרות התכנית: א. תיחום שטח לפיתוח ישיבת "בני עקיבא", מירון.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התכנית.
ג. קביעת הוראות בניה באזורים הנ"ל.
ה. קביעת הנחיות לפיתוח התשתיות.
ו. שינוי יעוד קרקע משטח מגורים לסגל ולתלמידים, ציבורי פתוח, שביל ודרך לשטח למבני ציבור.
ז. שינוי ברשימת התכליות של חלק מהשטח הציבורי הפתוח.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 על תיקוניו ועל התיקונים שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

פרק ג' - אופן ביצועה של התכנית

א. כוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים: 1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד. 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל. 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. שפכי העפר יפוננו לאתר מוסדר ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים

1. לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. שטח למבני ציבור: אזור זה נועד להקמת מוסד חינוך על מתקניו, כולל: כתות לימוד, בית מדרש, בית כנסת, מעבדות, סדנאות, ספרייה, חדר אוכל, מטבח, מעונות לתלמידים ולסגל, מועדונים חברתיים, חדר כושר, מחסנים, רחבות התכנסות, שבילים ודרכי גישה, חניות, גנים ציבוריים, מקלטים ומתקני תשתית.

3. שמורת טבע: אזור זה נועד לתכליות שנקבעו בתמ"א 8 ובג/400, בתיאום עם רשות העתיקות. אסורה כל בניה, פרט למבנה קיים. לא יוספו קומות למבנה זה.

פרק ה' - נסיעות וקירות גבול

1. נסיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

2. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחד בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

פרק 7-1 חלוקת השטחים בגבולות התכנית ושימונם בתשריט

שם האזור	שימון בתשריט	שטח ק"י"ם בדונמים	שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע באחוזים
מגוריים לסגל ולתלמידים	כתום מותתם כתום	3.5	10.09	-	-	-
שטח למבני ציבור	חום מותתם חום	10.28	29.64	25.19	72.64	72.64
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	19.14	55.19	-	-	-
שביל	ירוק כהה	0.45	1.30	-	-	-
דרך מאושרת	חום בהיר	1.31	3.78	-	-	-
שמורות טבע	משבצות ירוקות	-	-	9.49	27.36	27.36
סה"כ	באלכסון על רקע ירוק	34.68	100.0	34.68	100.0	100.0

קו שחור עם משולשים הפוכים
 קו ירוק מלא
 קו ירוק עיגול ירוק
 מספר ירוק עיגול ירוק
 קו כחול מקווקו
 קו כחול מלא
 ברבע העליון של הרחטה
 ברבעים האמצעיים של הרחטה
 ברבע התחתון של הרחטה
 קוים אדומים באלכסון
 צהוב
 קו שחור מקווקו
 גבול גוש
 גבול חלקה
 מספר חלקה
 גבול תכנית 374/ג
 גבול תכנית מוצעת
 מספר חדר
 קרי הבנין
 רוחב חדר
 דרך לביטול
 מבנה להריסה
 אזור עתיקות

פרק ח' - תשתיות

1. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
2. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות. תוכטח איכות המים נובחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית לשביעות רצונם של משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.
3. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתיאום עם הרשות המקומית, ויסומן בתכנית ההגשה.
4. ניקוז: הבטחת ניקוז השטח תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז המקומית.
5. חניה: על כל מבנה שיוגש לאישור במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג-1983. החניה תהיה בתחום המגרש.
6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוידיים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21.0 מ' |
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:
- | |
|--------------------------------------|
| 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו |
| 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט, |
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

פרק ט' - שונות

1. פיקוח על הבניה: הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטייה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאתר שהובאה לידיעת יזם התכנית.
2. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
3. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

4. הפקעות : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

5. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים אשר אינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בסלים.
ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.
ג. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית חלוקה לפי סעיף זה שתאושר כחוק.

8. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף. לתכניות בינוי לביצוע יהיה ליווי של אדריכל נוף.

9. הנחיות ארכיטקטוניות:

א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניה על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי הגינון והחניה, מיקום מיכלי האשפה, כניסות למערכות התשתית, מיקום ופרוט שילוט, תאורה וגידור.
ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. לא יורשה השימוש בפח, אסבסט, וכי, בקירות המבנים.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית הכביסה מלהפוך למפגע חזותי.

10. מבנים קיימים:

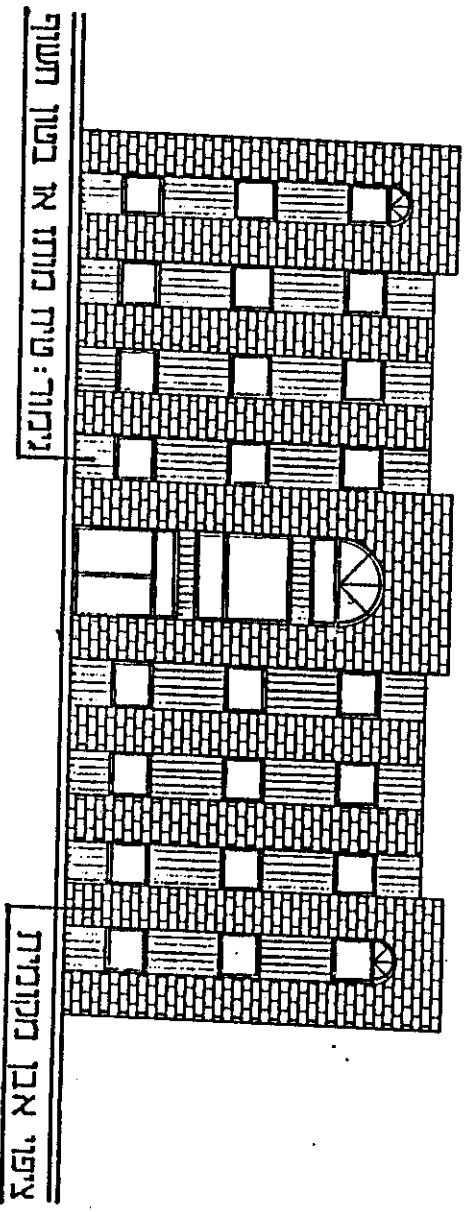
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך, דשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

11. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

12. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות היזם.

13. עתיקות: כשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

פרק יי-חזית עקרונית (לא מחייבת) קני"מ 1:200



14. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים
במבני הציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות
התכנון והבניה.

פרק יא' - חתימות

ישיבת בני עקיבא
"בר יוחאי"
מירון
טל: 6989744, 06-6989041

חתימות היחמים

חתימת בעל הקרקע

דיאמנט - ברגור
אדריכלות וע"מ ערים

חתימת עורכי התכנית