

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0537621

שינוי זכויות בניה במגרשים 1074-1075 במירון



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר קוי בנין ואחוזי בניה בהתאם למצב קיים במגרשים 1074-1075 במושב מירון. התכנית מוסיפה 50 מ"ר בניה לשטח עיקרי לכל מגרש, הגדלת תכסית מ- 30.5% ל- 40%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי זכויות בניה במגרשים 1074-1075 במירון
1.1	מספר התכנית	209-0537621
1.2	שטח התכנית	0.999 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)
	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

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	241297
קואורדינאטה Y	765923

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים בהרחבה של 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	מירון	1075	

שכונה הרחבה מושב מירון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14170	מוסדר	חלק	79-80	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 12851	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12851 בתחומה של תכנית זו.	5365	1506	08/02/2005
מהג/ מק/ 1/12851	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מהג/ מק/ 1/12851 בתחומה של תכנית זו.	5537	3536	07/06/2006



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	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12:36 13/11/2018	איתי זהבי	13/11/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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
	פרטי	יוסף וקנין			מירון	מירון	107 5	050-5239021		syvaknin@smile.net.il
	פרטי	יעקב שפיצר			מירון	מירון (1)	107 5	050-5239021		syvaknin@smile.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון זר מס' 4363224480.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות מדינה.

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	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	(2)		04-6924915	04-6924915	s_yuval@bezqint.net

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

(2) כתובת: נווה אורנים 17 מיקוד: 13100.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה לצורך הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי בניין בהתאם לקיים, לפי סעיף 62 א(א)4.
2. תוספת 50 מ"ר לשטחי בניה לכל מגרש, לפי סעיף 62 א(א)17.
3. שינוי תכסית קרקע, לפי סעיף 62 א(א)9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

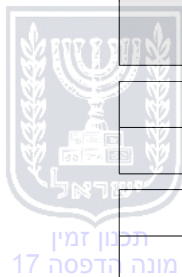
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1075, 1074		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1075	מגורים א'	מבנה להריסה
1074	מגורים א'	מבנה להריסה 2
1075, 1074	מגורים א'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	999.12	מגורים א'
100	999.12	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	999.12	מגורים א'
100	999.12	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. נועד לבנית מגורים ומבני עזר למגורים דהיינו מחסן לציוד ומוסך למכוניות וכן בניי משק לאחסנת כלים וחומרים לגידול בעלי חיים ולגידולים חקלאיים מוגנים.</p> <p>2. יותרו הקמת 2 יח' ארוח בהתאם לתכנית ג/12564 ובכפוף להנחיות משרד התיירות.</p> <p>3. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש לשימוש הבלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. והכל בהתאם לקבוע בתכנית ג/12564.</p> <p>4. יותר שימוש עסקי במגרש כגון חדר אוכל, מגבנה קטנה, חדר אריזה לתבלינים, וכד' (כולם בקנה מידה ביתי). והכל בהתאם לקבוע בתכנית ג/12564.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א הוראות בדבר תנאים להיתר בניה השימושים המותרים מכוח התכנית ג/12564 יתאפשרו בהתאם לתנאים המנויים בה.</p> <p>ב בינוי ו/או פיתוח הצבת מערכות דודי שמש בגג המפלס העליון יותרו לאחר תאום עם ועד האגודה ועם מהנדס הוועדה. דוד השמש יהיה מוסתר ויתוכנן בשילוב עם עיצוב הגגות.</p> <p>ג תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה הינו בניית קיר הפרדה בין מגרש 1075 למגרש 1076.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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		גודל כללי					
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						עיקרי
(3) 4	(3) 4	(2)	(2)		2	9	1	40	277.24			(1) 52.44	224.8	499	- 1074 1075	מגורים א'	מגורים א'
(3) 4	(3) 4	(2)	(2)		1	(5) 8.5	(4) 2	40	80				80	499	- 1074 1075	אירוח כפרי	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

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- ב. גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ג. כל הבינוי הקיים ערב הגשת התכנית יאושר, וכל בניה חדשה תעמוד בקווי הבניין המאושרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 10.5%.
- (2) לפי תשריט.
- (3) או לפי תשריט.
- (4) יח"א.
- (5) 7.5 מ' בגג שטוח ו-8.5 מ' בגג משופע.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

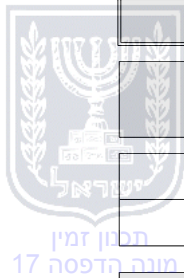
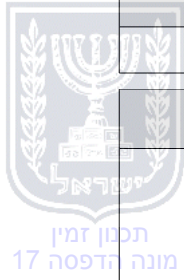


<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל עי הרשויות המוסמכות לכך. תנאי למתן היתר בניה הינו בניית קיר הפרדה בין מגרש 1075 למגרש 1076. תנאי לתן היתר בניה לשימושים הנוספים שאינם למגורים הינה עמידה בתנאים הקבועים בתכנית ג/12564. בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים. ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית. ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה. ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים. ה. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתו"ב. ו. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתו"ב. ז. לא יותקנו חוטי טלפון/ טלוויזיה בכבלים גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. ח. חא יותקנו ארובות גלויות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. ט. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל ייצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתו"ב. י. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוהו על בנייני מגורים. יא. לא תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות המבנים. המזגנים צריכים להיות משולבים בתכנון במבנה באופן שלא יהיו גלויים לעין.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>תכניות הפיתוח יוכנו ע"י אדריכל רשום ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התכנית ובשוליה. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכניות פיתוח בקני"מ 1:250 לכל האתר. התכנית תכלול תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי. התכנית תכלול מראי מקום, גבהים, חניות, מקומות לפינוי אשפה, צברי גז, תחנת טרנספורמציה, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי הגמר. תכניות תכנון והשקיה עקרוניים יוגשו בשלב הבקשה להיתר. עבודות הפיתוח יעשו בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפתי עפר יהיה בתאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה:</p>	<p>6.4</p>



6.4	חשמל
	<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוד לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p> <p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>
6.6	<p>פסולת בניין</p>
	<p>שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.</p>
6.7	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת</p>

6.7	חניה
ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
6.8	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה : 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.</p>	
6.10	שרותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה	
6.11	הריסות ופינויים
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.	
6.12	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר
7.2 מימוש התכנית		
זמן לביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה.		