

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 209-0806117

שינוי זכויות והוראות בניה מגרש 1080 - מירון ג/ 25569



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:

22/11/2021

להפקיד את התכנית

27/12/2021

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 משנה את הוראות הבניה ומגדילה את זכויות הבניה המותרים המגרש הממוקם במרכז הישוב מירון בשכונה צפונית מס מגרש מס 1080



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה מגרש 1080 -מירון ג/ 25569

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 209-0806117

שטח התכנית 1.2  
0.500 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן  
של תכנית מפורטת

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 לא  
לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

241303 קואורדינאטה X

765794 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת ההרחבה הצפונית**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**

שכונה שכונת ההרחבה הצפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14170	מוסדר	חלק	85	

**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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
10/12/2002	746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
08/02/2005	1506	5365	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12851	החלפה	ג/ 12851



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרי חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרי חדאד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 54 17/03/2020	מרי חדאד	10/11/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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	איטה פישר			ירושלים	(1)	4	04-6980391		a3145005@gmail.com
	פרטי	חיים פישר			ירושלים	(1)	4	04-6980391		a3145005@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מבוא ליבנה 4 ירושלים 97758.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איטה פישר			ירושלים	(1)	4	04-6980391		a3145005@gmail.com
פרטי	חיים פישר			ירושלים	(1)	4	04-6980391		a3145005@gmail.com

(1) כתובת: מבוא ליבנה 4 ירושלים 97758.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרי חדאד	106899		גוש חלב	(1)		04-6980391	04-6980295	mary@h-m-eng.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חטיב נבהאן	1142		מג'אר	(2)		04-6781818	04-6781818	abugosh2@g mail.com

(1) כתובת : גוש חלב.

(2) כתובת : כפר מגאר 20128 תד 5066.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הסדרת בנייה במגרש מגורים מאושר במירון

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בניה עיקריים ושרות
- שינוי קווי בניין לצורך הסדרת מצב קיים
- הגדלת תכסית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1080



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	499.53	100
סה"כ	499.53	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.52	100
סה"כ	499.52	100



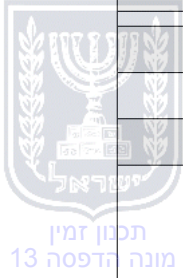
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, יח"א ומשרד לבעל המגרש כחלק ממבנה המגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	התכנית מסדירה את המצב הקיים ולא תותר שום תוספות למבנה הקיים .



## 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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי (1)			1	60	783	352	גודל מגרש כללי 499	1080	מגורים א'	מגורים א'	
אחורי (1)			2 (2)	60	80	80	499	1080	מגורים א'	מגורים א'	
צידי- ימני (1)											
צידי- שמאלי (1)											
מעל הכניסה הקובעת		11									
מעל הכניסה הקובעת		11									

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:

- יותר משרד בהיקף של 50 מ"ר, כחלק משטח עיקרי למגורים ולא בנוסף
- גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- שטח חלל בטון ללא חלונות - שטח שירות - 300 מ"ר, כחלק משטחי השירות הרשומים בטבלת הזכויות ולא בנוסף.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי קונטור מבנה קיים כמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתייחס ליח"א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים? לאשור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p>	<p><b>6.3</b></p>

6.3	<b>חשמל</b>
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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>
6.4	<b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>תברואה- אשפה:</p> <p>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>
6.5	<b>ביו</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב דלתון (מט"ש), באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.6	<b>ניקוז</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.7	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>
6.8	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>-הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>-על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.</p>

<b>פסולת בניין</b>	<b>6.9</b>
<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. מונה הדפסה 13</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.10</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.11</b>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.12</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.13</b>
<p>1-תנאי לאישור בקשה להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד יועץ קרקע, קונסטרוקטור ויועץ בטיחות בדבר אופן תמיכת המדרון בהתייחס למבנה וכן בהתייחס לשטחים המצויים מעל המגרש לרבות הכביש העליון הקיים. הבקשה להיתר תכלול את פתרונות התמיכה והבטיחות בהתאם לחוות הדעת.</p> <p>2- לא תאושר בקשה להיתר בניה ללא מתן פתרונות חנייה בהתאם לתקנות החנייה ולא יינתן טופס אכלוס ללא הכשרת מקומות החנייה</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.14</b>
<p>בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון</p>	

<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
	מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .

<b>6.15</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע מיידיית עם אישורה	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	מיידי
--	-------

