

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-1223841

פיצול מגרש בנחלה 58 - מושב מירון



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005309914/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על נחלה מס' 58 במושב מירון, המשתייך למועצה אזורית מרום הגליל. מטרת התכנית הינה פיצול מגרש נפרד בשטח של 500 מ"ר, ותוספת זכויות בניה של 7% , ותוספת קומה לבית המגורים במקום 2 ל 3. בשטח התכנית (בנחלה) יצא היתר בניה לאחרונה הממצה את זכויות הבניה המאושרות למעט 2 יח"א שיוקמו בשלב ב' וכן נשמרו זכויות בניה למגרש המפוצל. בפועל בתי המגורים הינם בשלבי בניה לפי ההיתר וכן קיימים מבנים להריסה (מחסן בצד המערבי). התכנית מגדירה קוי בנין לכל מגרש, זכויות בניה והוראות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול מגרש בנחלה 58 - מושב מירון

ומספר התכנית

209-1223841

מספר התכנית

2.468 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (17), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) 25

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

241781 קואורדינאטה X

765226 קואורדינאטה Y

מושב מירון, שכונה דרום מזרחית.

1.5.2 תיאור מקום**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מירון

שכונה שכונה דרום מזרחית מושב מירון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13688	מוסדר	חלק		119

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>1 / 35 / תמא</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 1 / 35 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא / 35 / 1 / ב</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 2 / 9</u>
10/12/2002		746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 12564</u>
21/11/1991		857	3945	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4069.	החלפה	<u>ג/ 4069</u>
21/11/2018		3137	8001	תכנית זו מחליפה את התכנית 209-0535682	החלפה	<u>209-0535682</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

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

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500	1	16/05/2024	איתי זהבי	12:02 16/05/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	איריס אבורמד			מירון	מירון		050-6221604		yacovab66@gmail.com
	פרטי	יעקב אבורמד			מירון	מירון		050-6221604		yacovab66@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איריס אבורמד			מירון	מירון		050-6221604		yacovab66@gmail.com
פרטי	יעקב אבורמד			מירון	מירון		050-6221604		yacovab66@gmail.com

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 מוסמך	מהנדס	עלי קשקוש	1199		נחף	נחף		04-9984066	1534-9984066	kashkoosh1199@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

פיצול מגרש מנחלה, במושב מירון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש מנחלה. לפי סעיף בחוק לפי סעיף 62א(א)(25)
2. שינוי קווי בניין. לפי סעיף 62 א(א)(4)
3. קביעת תכסית. לפי סעיף 62 א(א)(5)
4. הסדרת דרך קיימת. לפי סעיף 62א(א)(2)
5. מתן הוראות להריסת מבנים. לפי סעיף 62 א(א)(19)
6. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם. לפי סעיף בחוק 62א(א)(5)
7. תוספת זכויות בניה בסך 172 מ"ר לפי סעיף בחוק 62א(א)(17)
8. תוספת קומה. לפי סעיף בחוק 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	108
מגורים בישוב כפרי	58
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	108
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	58

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6	0.24
מגורים לפי ג/4069	2,463	99.76
סה"כ	2,469	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6.28	0.25
דרך מוצעת	11.17	0.45
מגורים א'	499.95	20.25
מגורים בישוב כפרי	1,951.56	79.04
סה"כ	2,468.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	בשטח זה תותר יח"ד למגורים. כמו כן יותרו יח' ארוח בהתאם לתכנית מאושרת ג/12564
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות כלליות</p> <p>יח' אירוח, בריכת שחיה ושימוש עסקי יותרו עפ"י הוראות תכנית ג/12564.</p> <p>נועד לבניית מבני מגורים, ומבני עזר למגורים, דהיינו מחסן לציוד ומוסך למכוניות, וכן בניני משק לאחסנת כלים וחומרים, לגידול בעלי-חי ולגידולו חקלאיים מוגנים. כמו כן, תותר הקמת יחידת נופש להשכרה.</p> <p>תכנון החלקות יפורט בתכנית בניוי לכל חלקה. התכנית תראה מיקום והיקף הבניה, בגבולות של אחוזי הבניה וקוי הבנין כמפורט בטבלה להלן, של 1-2 יחידות דיור ויחידת נופש, במבנה אחד או יותר.</p> <p>בקרקע המיועדת למגורים או למגורים, תותר הקמת יחידות לאירוח כפרי, בנוסף לשימושים המותרים על פי תכניות מפורטות מאושרות.</p> <p>כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. במידה ומעל לשטח הבריכה יבנה קירוי קל, הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים. הבריכה תעמוד בקוי הבנין שנקבעו בתכניות המפורטות המאושרות החלות על השטח. על בריכות שחיה פרטיות שחן גם עסקיות לאורחים, יחולו כל הדרישות והאישורים שחלים על בריכות שחיה ציבוריות. בנוסף, יותר שימוש עסקי במגרש כגון חדר אוכל, מגבנה קטנה, חדר אריזה לתבלינים, וכרי (כולם בקנה מידה ביתי) בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> -השטח הבנוי המרבי לשימוש העסקי יהיה 50 מיר ברוטו למגרש, אשר מהווים חלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי. -המבנה העסקי יעמוד בקווי בנין ובמרחק בין מבנים שנקבעו בתכניות מפורטות שחלות על השטח. -בעל המקצוע יהיה דייר הבית. -בכפוף לאישור השימוש בהיתר בניה או ברישוי עסקים. -החניה לשימוש העסקי וליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד. -פתרון חניה בתחום המגרש יהיה תנאי לקבלת אישור לשימוש המבוקש. -עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיוצב.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו שימושים למגורים בלבד. תותר בניית יח"ד, מחסן וחניה מקורה תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם.
4.2.2	הוראות
א	במידה ומעל לשטח הבריכה יבנה קירוי קל הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים. הבריכה תעמוד בקווי הבנין שנקבעו בטבלה 5.

מגורים א'	4.2
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א
לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.	
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח	א
לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	1	45	958			(2) 258	(1) 700	1950	58	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2												
(3)	(3)	(3)	(3)		2	(5) 7.5	(4) 6	45	200				200	1950	58	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)		2	9	1	45	370			36	334	499.95	108	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, ומשטח עיקרי לשטח שרות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תישמרנה.
- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל תוספת של 7% (172 מ"ר) לפי סעיף 62 א(17)א).
- לפי 12% מכלל הנחלה = 294 מ"ר פחות 36 מ"ר לטובת מגורים א'. שטחי שרות לפי החלטת ועדה מקומית מיום 11/02/1992 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחי בניה.
- עפ"י תשריט.
- יח"א, לפי תכנית מאושרת ג/12564.
- 7.5 גג שטוח 8.5 מ' גג רעים.

6. הוראות נוספות

הוראות תכנוניות	6.1
תשתיות	6.1.1
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה של מערכת הביוב הינו מט"ש רמת דלתון.</p> <p>4. אשפה: לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
תשתיות	6.1.2
<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>	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ב. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. ג. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. ד. תנאי למתן היתר בניה ליח"א, הינו אישור משרד התיירות בדבר עמידה בתכנון הפיזי למתקני איכסון. ה. תנאי למתן היתר בניה במקרה של תכנון משרד ביעוד מגורים בישוב כפרי יהיה פתרון חניה. ו. שימושים הנוספים ביעוד מגורים בישוב כפרי מכוח תכנית ג/12564 כפופים להוראות ולתנאים הקבועים בתכנית ג/12564.</p>	
מקרקעין	6.3
הפקעות לצרכי ציבור	6.3.1
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	

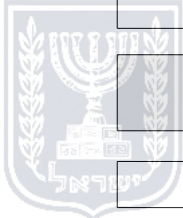
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ך	לי"ך

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20