

6292  
47

2-2456

גר-15  
30.10.91

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

נ פ ח צ פ ת

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי גליל עליון.

7644 תכנית מפורטת אתר צומת מצודת כח מס

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית גליל עליון ג/7051

א.ב.תכנון, חברה קיבוצית לאדריכלות, יעוץ והנדסה בע"מ  
שלוחת עמק הירדן טל: 06-751808, 06-751960/1

פרק א' - כללי:

1. שם וחלות:  
תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת צומת מצודת כח" ותחול על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט ותכלול תשריט, תקנון ותכנית בינוי בקנ"מ 1:500
2. התשריט:  
התשריט בק.מ 1:5000 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התכנית:  
מותחם בקו כחול בתשריט.
4. תכנית בינוי:  
תכנית הבינוי בקנ"מ 1:500 תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותפרט את הפעילויות והבינויים המותרים בתחום התשריט
5. המקום:  
מחוז: צפון. נפה: צפת. מרחב תכנון מקומי: גליל עליון. הישוב: מצודת כח.
6. גושים חלקי:  
ג-13503/ח-24, 1.  
ג-13659.  
ג-13658.
7. שטח התכנית:  
15 דונם.
8. יוזם התכנית:  
מ.א. גליל עליון ומ.א. מבואות חרמון.
9. עורך התכנית:  
אדריכל גדי רובינשטיין.
10. בעל הקרקע:  
מינהל מקרקעי ישראל.
11. המבצע:  
מ.א. גליל עליון ומ.א. מבואות חרמון.
12. מטרת התכנית:  
א. לפתח את השטח כגן לאומי לשי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ב 1992.  
לפתח אזורים נוספים כחלק מגן הלאומי כשטח ציבורי פתוח ושרותי מבקרים.  
ב. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
ג. קביעת הוראות בניה שונות, בהתאם לתכליות השונות באזורים השונים.  
ד. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת שימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית כולל חניות.
13. כפיפות ויחס לתכניות אחרות: (א). התכנית מהווה שינוי ל:  
1. שינוי לח.ב.ע. 4200.  
2. שינוי לח.ב.ע. 808.

פרק ב' - חלוקת שטח התכנית וסימון אזורים.

שטח בדונם	שטח מהתכנית באחוזים	צבע בתשריט.
9.0	60.0	צהוב מותחם בשחור.
2.2	14.7	ירוק
3.8	25.3	חום.
15.0	100.0%	

פרק ג' - פירוש המונחים:

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. לכל אחד מהמונחים שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנות הנזכרות לעיל תהיה המשמעות כמופיעה לצידו בתכנית זו.

1. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית
3. אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או בסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין, או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורט אחרת בתכנית זו.
5. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית: מבוססת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח תכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי.
7. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. תכ' בינוי: כפי שהוגדרה בחוק ובתקנות התכנית תפרט את פתוח השטח והמבנים בתכנית ותהיה בלתי נפרדת מהתכנית כולה.
9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בניני צבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פ ר ק ד' - קביעת אזורים ורשימת תכליות.

תכליות ושימושים:

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

התכליות:

אזור א' - גן לאומי.

מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בשחור. בשטח זה לא תהיה כל פעולה פרט ל: שרותים עבור מבקרים, מזנונים, סככות, מתקני שתיה, 'שבילים', ספסלים וחניות. כל הפעולות הנ"ל לפי תכנית בינוי ובאישור רשות הגנים הלאומיים.

אזור ציבורי פתוח.

שטח לגינון, חורשה, נופש, אומנות סביבתית.

שטחים לדרכים וחניות:

דרכים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

מרחק מינימלי	מרחק בין מבנים	גובה בניה ומס קומות	שטח בניה מכסימלי %	צבע	האזור
לדרך סמוכה 5 מטר	6 מטר לפחות ע"פ תכ' בינוי מפורטת	5.0 מ' בקומה אחת מכס' ממפלס כניסה	לא יעלה על שטח המיבנים בתכנית הבינוי	צהוב מותחם שחור	גן לאומי כפוף לתכנית הבינוי
אסורה כל בניה למעט מקלטים ומתקנים כמפורט ברשימת התכליות ולפי תכנית הבינוי.				ירוק	ציבורי פתוח

פ ר ק ה' - חניות.

החניה תסודר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן, ובהתאם לתקן החניה.

א. חישוב של מקום חניה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל רכב.

ב. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.

ג. מקומות חניה עבור נכים יהיו בסמוך לכניסה למבנים ולא פחות מ- 5% מכלל מקומות החניה במגרש.

ד. כל החניות ופתוח השטח יבוצעו לפי תכנית הבינוי.

פ ר ק ו' - נטיעות וקירות גבול.

1. סילוק מפגעים:

א. הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא, משנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבע, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לרבות הגדרת אופיים וסוגם, לאורכן של דרכים או בשטחים הפתוחים ובכל המקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

3. הסתרת נוף:

לא תהיה הסתרת נוף מהאתר ע"י נטיעות חדשות אלא באישור רשות הגנים הלאומיים וקררן קיימת.

פ ר ק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול-הועדה רשאית לחייב את המבצעים המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין, בית או לסלילת דרך.

3. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה ותכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית ומנהלת הכנרת

4. מים - הועדה תאשר תכניות פתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

5. תאום - בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

## פ ר ק ח'

### 1. הוראות בניה

היתרי בניה ינתנו אך ורק בהתאם לתכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית ומוסכמת ע"י הועדה המחוזית.

## פ ר ק ט' - ש ו נ ו ת.

### איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטר

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטר

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטר.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

### פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

### מקלטים:

מקלטים מעל ומתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסכמת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

## פ ר ק ט' - הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בנין או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר בניה או לעבודת פיתוח כל שהיא לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חתימות:

חתימת הירוס:

חתימת המתכנן:

**א.ב. תכנון**  
חברה קיימת לאדריכלות, ייעוץ הנדסה בע"מ  
שלוחת עסק הירדן

חתימת המבצע:

חתימת בעל הקרקע:

חוק התכנון ולבניה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 הגליל העליון  
 תכנית מס. 7644/ג  
 הועברה לועדה מחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה להפקדה  
 1-1-91  
 בתאריך  
 מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 7644  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 1.6.91 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הפקדת תכנית מס. 7644  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 30.9.92 להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7644  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4382  
 מיום 19.2.96 בתנ"ל 9/11/1664

הודעה על הפקדת תכנית מס. 7644  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום

חוק התכנון ולבניה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 הגליל העליון  
 תכנית מס. 7644/ג  
 הועברה לועדה מחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה לטמן חוקף  
 בתאריך 9-8-99  
 מהנדס הועדה יושב ראש הועדה