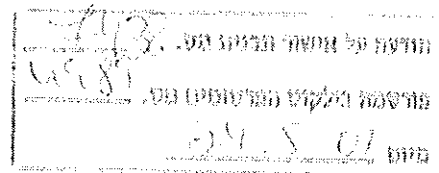
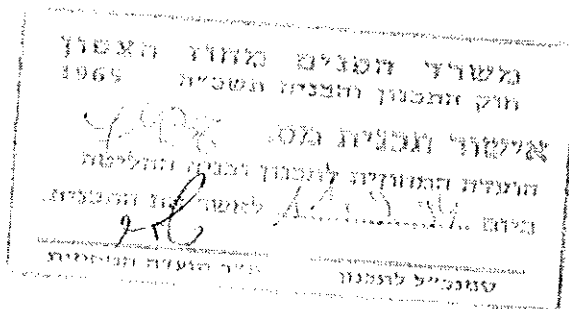


תאריך עדכון: 25.11.00

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי "מרום הגליל"

תכנית מתאר מקומית
מס' ג/ 7438
מרכז מבקרים מירון



מיקי ורדי- ארכיטקט
רח' התעשייה 37, ת.ד. 539, נשר
70 04-8203335/6/9 פקס: 04-8203334

מרחב תכנון מקומי "מרום הגליל"

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

- 1.1. שם התוכנית:** תכנית מתאר מקומית ג/7438, מרכז מבקרים מירון ותחול על כל השטח המסומן בקו כחול כפי שמופיע בתשריט.
- מטרת התוכנית:** שינוי ייעוד משטח חקלאי ויער טבעי לטיפוח לאזור תיירות, מסחר ודרכים.
- 1.2. המקום:** צומת מירון נ.צ. 241800/765900 כמותחם בקו כחול בתשריט.
- 1.3. שטח התוכנית:** כ- 525 דונם.

טבלת גושים וחלקות:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
13684		1
13685	20,21	2,3,4,5,6,7,11,15,16,19,23,24

1.4. בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית.

יזמי התכנית: מינהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית.

עורך התכנית: מיקי רוזי, אזוריכל, רשיון מס' 37003
התעשייה 37, א.ת. נשר, ת.ד. 539 נשר.
טל. 04-8203335/6 פקס: 04-8203334

1.5. כפיפות ויחס**לתכניות אחרות:**

תכנית מתאר מקומית ג 7438 זו תואמת את התוכניות ג/ 4299 ואת ג/ 400 , אושרה הקלה מתמא/ 22.

- א. שינוי תכנית זו בא להוסיף על השימושים המותרים בתכנית המתאר המחוזית ובכל תכנית אחרת המחייבת במקום (ולא לגרוע מהם).
- ב. בכפוף לאמור בפסקה א', במקרה של סתירה בין ההוראות שבשינוי זה לבין הוראות תכנית המתאר המחוזית וכל תכנית אחרת המחייבת במקום, תהא ההוראה שבשינוי תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב
- ב. תשריט בקניימ 1:2500 – מסמך מחייב
- ג. נספח רעיוני לבינוי

1.7. תאריכי הכנת התוכנית:

- הכנה - יולי 2000
- עדכון 1 - ספטמבר 2000
- עדכון 2 - נובמבר 2000

1.8. הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.**1.9. באור סימני התשריט:**

גבול תוכנית	-	קו כחול
גבול תוכנית מאושרת	-	קו כחול מקוטע
גבול חלקה	-	קו ירוק רציף
גבול חלקה לביטול	-	קו ירוק מקוטע
גבול מתחם	-	קו שחור עבה
גבול גוש רשום	-	קו חום רציף ומשולשים מציזיו לסירוגין
מס' מתחם	-	מתחם א'
מס' חלקה	-	ספרה בעיגול בצבע ירוק
מס' חלקה לביטול	-	ספרה בעיגול מקוקו בצבע שחור
מס' גוש	-	מס' בצבע חום
מס' דרך	-	מספר ברבע עליון של עיגול בדרך
מרווח קדמי מדרך	-	מספר ברבע ימני ושמאלי של עיגול דרך
רוחב דרך	-	מספר ברבע תחתון של עגול דרך
אזור תיירות ומסחר	-	שטח צבוע צהוב
שמורת טבע	-	שטח צבוע ירוק ומשובץ בירוק כהה
שטח עתיקות	-	שטח תחום בקו שחור עבה מקוטע
אזור חקלאי	-	שטח מטויט ירוק לבן
דרך מאושרת	-	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	-	שטח צבוע אדום בהיר
יער טבעי לטיפוח	-	שטח משובץ אדום
ע"פי ת.מ.א. 22	-	

1.10. חלוקת השטחים הכלולים בתכנית

האזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
אזור חקלאי	189.2	36.0	46.1	8.8
שמורת טבע	208.0	39.6	208.0	39.6
תיירות ומסחר			146.6	27.9
דרך קיימת	3.60	0.7	3.6	0.7
דרך מוצעת			9.1	1.7
יער טבעי לטיפוח	124.2	23.7	111.6	21.3
סה"כ	525.0	100%	525.0	100%

פרק 3. הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות, שימושים והגבלות – תקנות כלליות

	<u>כללי</u>
גישות ברכב וחניות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.	1.1
היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.	1.2

אזור תיירות ומסחר

מיועד להקמת משרד מבקרים אזורי לצורך מסירת מידע אוזנות אחרי נופש וטיול באזור, כולל חדרי תצוגה והקרנה, מזנון, מנהלה ושרותים ומתקנים נלווים, כמו כן שטחים לתצפית, חניונים וקמפינג ומתקנים נלווים. בנוסף מיועד האזור להקמת מרכז תרבותי – מסחרי שבו תוגקיימנה תערוכות, סדנאות אמנות וכד', וכן חנויות ושווקים, מסעדות ושרותים צרכניים לרווחת הציבור. כן יקבעו שטחים לדרכים וחניות (מסומן בתשריט בצבע צהוב).

שמורת טבע

מיועדת לשמירת ערכי הטבע, לפיתוח של מערכת שבילים, חניונים מצפורי נוף ומתקנים נלווים. כל אלו לשרות מרכז המבקרים וכפוף להנחיות רשות שמורות הטבע (מסומן בתשריט בצבע ירוק משובץ קווים אלכסוניים מוצלבים בירוק כהה).

זרז

כולל שדרות, מערכות תשתית, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן חניה.

שטח חקלאי

עפ"י המפורט בתכנית ג/ 6540

יער טבעי לטיפוח

שטח ובו חורש, יער, בוסתנים, בונה ותצורות צומח טבעי אחרות, המורכבים ממיני הצומח של אי"י, הנמצאים במצב מופר, בעלי פוטנציאל השתקמות, כמוגדר ומותחם בתשריט. עפ"י המפורט בתמ"א/ 22 – תכנית מתאר ארצית ליער ויעור.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה ומישוב שטחים ואחוזי בנייה נחשבות ובהיתרים תשנ"ב - 1992

שם היחיד/סניף ליונים	צפיפות/ מס' יחיד למגורים מניסקי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						גודל מגרש מניסקי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים		
		מס' קומות	מס' בתורים	סה"כ לניסוי המקום הנבית	שטח שירות D	שטחים עיקריים C	מתחם למפלס בנייה B	מגרש מפלס בנייה A	קדמי			אחורי	צדדי
		2	12	3000	700	2300	*	3000	5	3	3	146,600	מתחם א' תיירות ומסחר

הערות:

- גובה המבנה ימודד מפני רצפת קומת הקרקע בכל חתך וחתך.
- בסמכות היעדה המקומית לתכנון ולבניה, לאפשר העברת זכויות בנייה מפעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בתנאי ששה"כ אחוזי בנייה המפורטים בטבלה לעיל ישמרו.

3.3. הוראות נוספות-

א. עבודות פיתוח, נטיעות ושמירת עצים

היתרי בניה ינתנו רק לאחר הגשת תכנית פיתוח וגינון ערוכה ע"י אדריכל נוף ומאושרת ע"י הועדה. לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החניה, מסעות לרכב, קירות תומכים ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון וריהוט הרחוב. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה.

ב. תשתית:

קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על הקרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז הביוב והתיעול.

1. מים

אטפקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית

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.

4. חשמל- אטפקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תוכנית מאושרת

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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'.
ברת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן.
 מ- 3.0 מי מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ- 1.0 מי מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ- 0.5 מי מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. 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.

ג. הוראות כלליות-**1. חלוקה:**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המרקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום

תוך חודשיים מיום ונחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125

4. מבנים קיימים

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה

לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורות החניה לרכב, עפ"י תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983".

7. עתיקות

כל עבודה בתחום שטחי העתיקות תעשה בתאום ובאישור רשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים

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

חתימות:

_____ יזם התכנית: _____ חתימה:

_____ בעל התכנית: _____ חתימה:

מ.ורדי ארטיפקט
ד"ר החנשייה 32 בית טיסון הירש א.ח. נעד
ח.ד. 539 ועד טכ: 6-9-04:8203335 נקט: 048203334

25,11.00 _____ חתימה: *StuB*

_____ עורך התכנית:

_____ מוזד מוסמד: _____ חתימה:

_____ תאריך: