

ע"מ  
16/3/00

7

ג'שרד הפנים מחוז הצפון  
 י.ג. התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

9411 ג' אתר תיירות ונופש

מס' 299

סמנכ"ל לזכרון יזיר תאריך המהווה

הודעה על אישור תכנית מס' 9411  
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 4879  
 מיום 14.2.2000

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי צפת

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית צפת

תוכנית ג' / 9411 "אתר תיירות ונופש"

המהווה שינוי לתוכנית מיתאר צפת ג' / 552  
 ולתוכניות ג' / 8010, ג' / 3035 ד-ג' / 187

יחס התוכנית: "מרומי כנען בע"מ" - רח' ביאליק 33 רמת גן.  
 טלפון: 03-6730946

עורך התוכנית: כרמלה ברר, אדריכלית - רח' הזוהר 42, תל אביב.  
 טלפון: 03-6052555

בעלי הקרקע: "מרומי כנען בע"מ" - רח' ביאליק 33 רמת גן.  
 טלפון: 03-6730946

- פרטיים

- עיריית צפת

1. שם וחלות -

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 9411 "אתר תיירות ונופש", המהווה שינוי לתוכנית מיתאר צפת ג/ 552 ולתוכניות ג/ 8010, ג/ 3035 ו- ג/ 187, ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

2. מסמכי התוכנית -

התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:

1. תשריט בקנה מידה 1:500.
2. תקנון התוכנית, הכולל 11 עמודים.
3. תוכניות בינוי מס' אד-1, אד-2, אד-3, אד-4, אד-5, להנחיה בלבד.
4. נספח תנועתי בקנה מידה 1:250 מאושר ע"י משרד התחבורה.

3. מקום התוכנית -

3.1 - גושים וחלקות:

- א - גוש 13696 חלקה 9 - שבה ממוקם כיום מלון פסגה.
- ב - גוש 13696 חלקה 8 - חלקה פנויה.
- ג - גוש 13697 חלקה 66 - שעליה ממוקם בית מגורים.
- ד - גוש 13696 חלקה 5 - חלק מהדרך הקיימת (רח' הגדוד השלישי).
- ה - גוש 13697 חלקה 20 - חלק מהדרך הקיימת (רח' הגדוד השלישי).
- ו - גוש 13697 חלקה 93 - חלק מדרך מאושרת מס' 23.
- ז - גוש 13697 חלקה 91 - חלק משביל מאושר.
- ח - גוש 13697 חלקה 67 - פינה מחלקה המיועדת למגורים א'.

4. שטח התוכנית -

שטח התוכנית 12.645 דונם.

5. מטרות ויעדי התוכנית -

- 5.1 - תוכנית זו משנה את הגדרת התחומים של היעודים בשטח התוכנית ומשלבת אותם לתוכנית אדריכלית מגובשת במסגרת מגרש אחד. בתוכנית המאושרת קיימים שטחים למגורים ולמלונאות בנפרד, ומוצע - איחוד שלושת המגרשים ליצירת רצף תכנוני שיהווה אתר תיירות, נופש, בידור וקניות ברמה גבוהה.
- 5.2 - השינויים המוצעים מתבטאים בביטול החלקות המאושרות, ביטול הש.פ.9 והסדרת הדרך.
- 5.3 - שינוי שביל הולכי רגל בחלקה 91, לדרך משולבת המאפשרת כניסת כלי רכב לחלקות הצמודות אליה.

5.4 - הפקעת פינה בחלקה 67, לצורך הרחבת דרך משולבת, כך שתתאפשר גישה לחניה בכניסה המזרחית של הפרויקט.

5.5 - קביעת הוראות בניה בתוכנית.

6. תכליות -

6.1 - שטח משולב מלונאות, מגורי נופש, מסחר ובידור - ישמש עבור הקמת מלון, ברמה B, על פי הוראות והנחיות משרד התיירות, במשולב עם יחידות נופש ושטח מסחרי בתכנון אדריכלי משולב.  
בשטח יהיו שטחים פתוחים ומגוננים וחניה עילית ותת-קרקעית.

6.2 - שטח מלונאות - שטח עבור הקמת בתי מלון ונופש.

6.3 - שטח מגורי נופש - 150 דירות נופש קטנות.

6.4 - שטח מסחרי ובידור - שטח למרכז קניות שיכלול חנויות ובתי קולנוע.

6.5 - דרך משולבת - שטח שימש לשביל הולכי רגל, יותר בן גינון וריצוף ויותר מעבר לרכב לכניסה לחניה.

6.6 - דרך - בהתאם להוראות תוכנית מיתאר צפת.

7. יחס לתוכניות אחרות -

א. תוכנית זו משנה את תוכנית מיתאר צפת ג/ 552 ואת התוכניות ג/ 3035, ג/ 187, ג/ 8010.

ב. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לכל תוכנית אחרת, הוראות תוכנית זו עדיפות.

8. שימוש בקרקע -

לא תשמש קרקע או בנין בתחום הונוכנית אלא לתכלית המפורטת בסעיף תכליות בתקנון זה.

9. סימני התוכנית -

הגדרה

- גבול התוכנית -
- גבול תוכנית מאושרת -
- גבול גוש -

צבע

- קו כחול עבה.
- קו כחול מקוטע.
- קו שחור עם משולשים שחורים
- צמודים לקו. מתחת ומעל לסירוגין.

- גבול חלקה רשומה -
- מיספר חלקה רשומה -
- גבול חלקה רשומה לביטול--
- מספר חלקה לביטול -
- גבול מיגרש מוצע -
- מיספר מיגרש מוצע -
- דרך קיימת ו/או מאושרת -
- מיספר דרך -
- מרווח בניה קדמי -
- רוחב הדרך -
- שביל הולכי רגל -
- דרך משולבת הולכי רגל/ כלי רכב -

- קו ירוק.
- עיגול ירוק ומיספר ירוק בתוכו.
- קו ירוק מקווקו.
- עיגול ירוק מקווקו ומספר ירוק בתוכו.
- קו בצבע התשריט.
- סיפרה בצבע התשריט, בתוך עיגול.
- שטח צבוע חום בהיר.
- סיפרה ברביע עליון של עיגול.
- סיפרה ברביע צידי של עיגול.
- סיפרה ברביע תחתון של עיגול.
- שטח בצבע ירוק זית.
- שטח צבוע ירוק עם טיוט אדום
- באלכסון.

- בנין קיים -
- בנין להריסה -
- שטח למגורים א' -
- שטח למלונאות -
- שטח פרטי פתוח -

- שטח מנוקד בצבע התשריט.
- שטח מותחם בצהוב.
- שטח צבוע כתום.
- שטח צבוע צהוב, מותחם בקו חום כהה.
- שטח צבוע ירוק, מותחם בקו ירוק כהה.

- שטח משולב מלונאות,
- מגורי נופש, מסחר ובידור -

- שטח מטויט כתום, צהוב, אפור
- לסירוגין באלכסון.

- קו מקוטע ארוך בצבע אדום.
- קו סגול.
- קוים אנכיים קצרים בצבע ירוק.

- קו בנין -
- חזית מסחרית -
- סטווין -

10. הוראות בניה -

10.1 - שטח בניה (עיקרי + שרות)

1. סה"כ שטח הבניה בשטח התוכנית - 25,000 מ"ר.

2. חלוקת שטחי הבניה ליעודים השונים:

9,000 מ"ר - מלונאות כ- 150 חדר.

13,000 מ"ר - דירות נופש כ- 150 יחידות.

3,000 מ"ר - מסחר ובידור.

10.2 - קו בנין -

א. קו בנין קדמי לכיוון רחוב הגדוד השלישי (מערב) -

1. במפלס הרחוב (חזית מסחרית) - 5 מטר וסטווין עד לקו אפס.

2. במפלס קומות למגורי נופש - 5 מטר בקומה א'. כמו כן יבוצעו כל 2 קומות נסיגות בשיעור של כ- 1.2 מ'. כלומר קו בנין של 6.2 מ' ו- 7.4 מ' בהתאם.

3. במבנה המלון - 5 מ' בקומה א' וכמו כן תהיינה נסיגות של כ- 3.4 מ' בכל קומה, לכיוון מזרח.

ב. קו בנין צידי -

1. מרתף - עד קו מיגרש - לצורך חניה בלבד, תת קרקעי בלבד.

2. קומות עליונות - 5 מטר.

ג. קו בנין אחורי לכיוון דרך משולבת (מזרח) -

5 מטר.

10.3 - גובה מבנים -

א. מלון (מתחם ג')

עד 10 קומות מעל מפלס קומת הכניסה ו- 3 קומות מתחת למפלס קומת הכניסה, כולל נסיגות הדרגתיות מכוון רח' הגדוד השלישי.

ב. מגורי (נופש מתחם א')

מקסימום 5 קומות בנסיגה מרח' הגדוד השלישי ע"ג 2 קומות חניה ומסחר.

ג. מגורי נופש (מתחם ב')

מקסימום 6 קומות ע"ג מרתף חניה בהתאם לחתך בתוכנית הבינוי.

ד. כללי -

- מעל גובה הקומות המותר יותרו יציאות מחדרי מדרגות, חדרי מכונות, מעליות, מתקני מיזוג אויר ואנטנות.

- לגבי מתחמים א' ו- ב' לא תינתן הקלה בגובה מעבר למצויין בסעיפים ב' ו- ג'.

# טבלת זכויות והגבלות בנייה

מס' נח' / נופש	מס' חדרים / בית מלון	גובה בנייה מרבינית						שטח בנייה מרבינית						מרחק	קו בניין *	צד	גודל מגרש (במ"ר) / מניימלי	שם האזור
		במטרים			בקומות			סה"כ			כסוי הקרקע (שטח הטל במ"ר)							
75		7	15	2	5	6,625	1,180	3,075	3,550	1,875	4,750	מרחבים א' / מגורים נופש (מערב)	5	5	5	10490	זור שולב לנאות פש סחר ייזום	
75		3	18	1	6	6,375	1,060	2,825	3,550	1,625	4,750	מרחבים ב' / מגורים נופש (מזרח)						
	150	11	30	3	10	9,000	1,610	2,200	6,800	1,100	7,900	מרחבים ג' / מלון						
			4		1	3,000		1,400	1,600		3,000	מסחר ובידור						
<b>150</b>	<b>150</b>					<b>25,000</b>	<b>3,850</b>	<b>9,500</b>	<b>15,500</b>	<b>4,600</b>	<b>20,400</b>							

ראה טעף 10.2 קו בניין

- ערך: מפלס בנייה למלון: + 111.00  
 מפלס בנייה לדירות במרחבים א' + 107.00  
 מפלס בנייה לדירות במרחבים ב' + 103.00  
 מפלס בנייה למסחר ובידור + 103.00

12. חניה -

- א. החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).
- ב. החניה תהיה תת קרקעית או על פני השטח.
- ג. החניה תחושב במשותף עבור כל המבנים.
- ד. חניית אוטובוסים ורכב שרות יותרו במקביל לדרך הציבורית. יותר שילוב שטח מפרץ החניה עם שטח המסעה הציבורית והמידרכה הציבורית תהיה בגבולות המיגרש.
- ה. פריסת החניה והסדרי התנועה בהתאם לנספח תחבורתי המאושר ע"י משרד התחבורה.

13. תוכנית פיתוח -

- 1:250 שיסומנו בה תוכנית להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 שיסומנו בה גבהים, מפלסים, אזורי גינון וגדרות, לאישור ועדת בנין ערים מקומית ומהנדס העיר.

14. חומרי גמר -

- גמר המבנים מעל מפלס הקרקע יחופו בחומרים קשיחים - לפחות 30% משטח החזיתות יחופו באבן, שאר השטח בחומר קשיח ולנושא זה יכלל טיח אקרילי משופר.

15. דרכים -

- מגישי היתר הבינוי ישתתפו בהוצאות סלילת דרכים או הרחבתם בתחום תוכנית זו, בהתאם לחוק עירונני.

16. שרותים -

1. ניקוז מי גשמים - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתוכניות המאושרות של עיריית צפת ורשות הניקוז.
2. אספקת מים - אספקת מים לבנינים בשטח תוכנית זו, תעשה ממערכת המים של עיריית צפת ותותנה באישורי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.
3. ביוב - כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המדכזית של עיריית צפת והדבר יותנה באישורי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.



4. הידרנטים - על מגישי היתר הבניה להתקין במגרשים הידרנטים לכיבוי  
אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.  
5. הרחזקת אשפה - מתקנים להרחזקת אשפה יותקנו בתוך מבנה, במקום ובצורה  
שתאושר ע"י מהמס העיר.

17. איסור בניה בקרבת קווי חשמל -

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או הקל ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה  
מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל  
לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחקים</u>	<u>סוג קו חשמל</u>
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
עד 2 ק"ו - 5 מטרים	ברשת מתח גבוה
עד 110 ק"ו - 9.5 מטרים.	ברשת מתח עליון

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2  
מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק  
לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. כל קווי החשמל בשטח התוכניות יהיו תת קרקעיים.

18. תחנות טרנספורמציה -

- על מגישי היתר הבניה לכלול בתוכניות תחנת טרנספורמציה בהתאם לדרישות  
חברת חשמל לישראל וזאת בתחום המגרש. כל קווי החשמל, מתח נמוך וגבוה,  
יהיו תת קרקעיים בתחום המיגרש ועד חיבור לרשת העירונית.  
תחנות טרנספורמציה פנימיותתוקמנה בשטח התכנית בתוך בנינים או מרווחים  
קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.  
על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל בתוך מגרש הבניה  
מקום מתאים - חדר או שטח קרקע בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק  
ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. כן בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה  
זכות מעבר ואפשרות הנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של  
חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

19. מיקלטים וחדרי ביטחון -

לא יוצא בניה לבנין בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא יותר שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א ובאישור הג"א.

20. הפקעה ורישום לצרכי ציבור

כל שטח בתוכנית זו המיועד לשטחי ציבור, יופקעו לפי חוק התיכנון והבניה סעיפים 188 ו-189 וירשם ע"ש עיריית צפת.

21. איחוד וחלוקה -

1. גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות המיגרשים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מיגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י רחובות וגבולות המיגרשים המוצעים - זאת כמתואר בתשריט.

22. מס השבחה -

מס השבחה ישולם כחוק.

23. שלבי ביצוע -

50% מהתוכנית ימומשו תוך 10 שנים.

24. חתימות -

1. ועדה מקומית לתכנון ובניה -  
עיריית צפת, רח' ירושלים 50, צפת.

תאריך: \_\_\_\_\_

2. יחס התוכנית -  
"מרומי כנען בע"מ", רח' ביאליק 33, רמת גן.

תאריך: 24.12.99 מרומי כנען בע"מ

3. עורך התוכנית -  
אדריכלית כרמלה ברר, רח' הזוהר 42, תל אביב.

תאריך: 24.12.99 [Signature]