

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מדרום הגליל

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "מרום הגליל"

תכנית מס' 9528/ג
 הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה להפקדה בתאריך

מזכיר הועדה
 משגראש הועדה

תכנית מתאר מס' ג/ 9528

אתרי תיירות דתית

במרחב תכנון מקומי מדרום הגליל

הודעה על אישור תכנית מס. 9528/ג
 מורסמה בלסקס הפרסומים מס.
 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 9528/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 כיום 17-1-01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

- מאי 1996
- דצמבר 1997
- אפריל 1999
- פברואר 2000
- פברואר 2001

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

פרק א' - התכנית

1. מיקום: מרחב תכנון מקומי מרום הגליל.
2. שם התכנית: תכנית מתאר מס' ג/9528, אתרי תיירות דתית במרחב תכנון מקומי מרום הגליל.
3. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על קברי צדיקים שבתחום מרחב התכנון המקומי מרום הגליל לפי הפירוט שלהלן: ר' חלפתא ובניו יוסי ושמעון, ר' חנניה בן עקשיא, ר' זכריה בן הקצב, ר' אליעזר בן יעקב "קב ונקי", ר' נחמיה העמסוני, ר' ישמעאל בעל הברייתות, שמאי הזקן ואשתו, תלמידי שמאי, ר' המנונא סבא, הלל הזקן ותלמידיו, ר' יוחנן הסנדלר, ר' ייבא סבא, ר' יוסי בן קיסמא, ר' יוסי בן זמרא, ר' אליעזר בן הורקנוס, ר' אליעזר בן ערך, ר' אליהו הכהן הגאון, ר' יוסי הגלילי, ר' יהודה בן תימא, ר' אליעזר בן יוסי הגלילי, הלל האמורא, ר' טרפון, ר' יוסי בן יעקב, אלקנה אבי שמואל, ר' בנאה האמורא, בני ר' יוסי, ר' יוסי דמן יוקרת, ר' יוסי דמן פקיעין, ר' שמעון בן מנסיא, ר' כרוספדאי האמורא, ר' יהודה בר אלעאי, ר' יוסי סרגוסי, ר' כרוספדאי התנא, בניהו בן יהוידע, אבא שאול ואשתו, ר' יהודה נשיאה, אביי ורבא, ר' פפא, ר' אלעזר המודעי ויעקב איש כפר נבוריה.
4. מסמכי התכנית:
תקנון בן 8 עמודים (מחייב), תשריט (מחייב) בקנה מידה 1:50,000 ותכנית בינוי רעיונית (לא מחייבת) בקנה מידה 1:250.
5. יוזמי התכנית:
משרד הדתות - המרכז הארצי לפיתוח המקומות הקדושים.
היכל שלמה. המלך ג'ורג' 58, ירושלים. 94262. טלפון: 02/6252054.
המועצה האזורית מרום הגליל. מרכז אזורי מרום הגליל.
טלפון: 06/6919800.
המועצה הדתית מרום הגליל. מרכז אזורי מרום הגליל.
טלפון: 06/6919800.
6. עורכי התכנית:
דיאמנט - ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון. ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.
טלפון: 06/6558211. פקס: 06/6461358.
8. מטרת התכנית:
-איתוד קברי צדיקים לצורך פיתוח ותחזוקה של אתרי תיירות דתית. הסדרת גישה ושטחי חניה לנוחות המבקרים.
-קביעת הוראות בניה ותנאים לפיתוח תשתיות הנדסיות.
-בקשה להקלה בקו בנין מדרך אזורית מס' 89 מ-80 מ' מהציר ל-40 מ' מהציר על פי תיקון מס' 7 לתמ"א 3 באתר מס' 26.
-בקשה להקלה בקו בנין מדרך ראשית מס' 806 מ-100 מ' מהציר ל-50 מ' מהציר על פי תיקון מס' 7 לתמ"א 3 באתר מס' 1.
9. הקרקעות הכלולות בתכנית: חלקי גושים: 13752, 13747, 13688, 13687, 13681, 13680, 13100, 13875, 13917, 14054, 14055, 14070, 14072, 13920, 14032, 14072, 14310, 15672, 18181, 18186, 19098, על פי המסומן בתכנית.
10. כפיפות ויחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתמ"א 3, תמ"א 8, ותמ"מ 2.

פרק ב' - הגדרות ופרוש מונחים

1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק".
2. החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

פרק ג' - ביאור סימני המקרא

- גבול מרחב תכנון מקומי מרום הגליל - קו כחול מלא
דרך ארצית - קו אדום מלא
דרך גישה - קו חום מלא
מספר דרך - מספר בתוך מלבן וברבע העליון של הרוחטה
שמורת טבע/נוף או גן לאומי על פי תמ"א 8 - ירוק
יער על פי תמ"א 22 - חום
מוקד של ריכוז אתרים בו תותר הבניה - עיגול ירוק ובו מספר האתר
אתר בו מבוקשת הקלה בקו בנין על פי תיקון מס' 7 לתמ"א 3 - עיגול כחול ובו מספר האתר
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוחטה
קו בנין מציד רצועת הדרך - ברבעים האמצעיים של הרוחטה
רוחב רצועת הדרך - ברבע התחתון של הרוחטה

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות.
2. אתר תירות דתית: תותר הקמתם של מבנה קבר עם חזרי תפילה, מתקן להדלקת נרות, מתקנים לקופות צדקה, קיוסק, שירותים ציבוריים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מצפור לצפייה בנוף, ספסלים וריהוט חוץ קבוע, תא טלפון ציבורי, מתקן לשתיית מים, נטילת ידיים, שבילים, דרך וחניה. אסורה כל פעילות מסחרית אחרת באתר.
- הבניה תתאפשר רק במוקדים של ריכוזי האתרים כדלהלן:
- א. קבר מספר 26 - בני רבי יוסי (מערת האידרה): יהווה מוקד לקברים מספר 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30.
- ב. קבר מספר 16 - רבי אלעזר בן ערך: כמוקד לקברים מספר 14, 15.
- ג. קבר מס' 20 - רבי אליעזר בן ישי הגלילי: כמוקד לקברים מספר 17, 18, 19, 21, 39.
- ד. קבר מספר 1 - רבי חלפתא ובניו: כמוקד לקברים מספר 2, 3, 4, 5, 6.
- ה. קברים מספר 36, 37, 38 - ישענו על המוקד הקיים בקבר רבי אלעזר בן עוזיאל הנמצא מחוץ לתחומי התכנית, בתחום גן לאומי יערות ביריה עפ"י תמ"א 8.
- ו. קברים מספר 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 שבתחום שמורת טבע הר מירון (ג/400) ישענו על הקבר הקיים של רבי שמעון בר יוחאי במירון.

פרק ה' - אופן ביצועה של התכנית

1. כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. לגבי כל אתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח וכן תכנית פיתוח נופי בנפרד. חובה לשמור על אופי הצמחיה הקיימת באתר וכן השימוש בצמחיה מקומית. תותר הורדת צמחיה קיימת לצורך ביצוע הפרוייקט. קירות תומכים וגדרות יאושרו עד גובה 1,20 מ' מעל פני הקרקע הסופית וייבנו או ייצופו באבן. שבילים להולכי רגל יהיו מרוצפים. אסור להקים גדרות רשת.
- ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקח הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, ככל האפשר, בהסכמתה של הועדה המקומית.
- ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. שפכי העפר יפוננו לאתר מוסדר ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ד. נספח תחבורה אשר ייפרט את הסדרי התנועה והחניה - כולל כניסה ויציאה מהאתר - יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. לא תאושר תכנית בינוי ופיתוח לאתר אלא לאחר קבלת אישור מע"צ, במידה ודרך הגישה לאתר מתחברת לדרך מע"צ.

2. כל עבודות הבינוי והפיתוח באתרים ילוו בפיקוח צמוד של הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, במימון היזם.

פרק ו' - הנחיות ארכיטקטוניות

1. בכל בקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניה והגמר על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית האתר, שתוגש בקנה מידה 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע מפה מצבית מעודכנת, שנעשתה לפני לא יותר מששה חודשים ע"י מודד מוסמך, יסומנו שטחי חניה וגינון, מיקומם של מיכלי אשפה, מיקום ופירוט שלטים אשר יציינו את שם האתר ופרטים המסבירים את חשיבות המקום. לא תותר הקמת שלטים אלא על פי תכנית מאושרת אחידה לכל האתרים. השילוט יוצב במקום בולט.
2. המבנים ייבנו ויצופו בחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. חובה להשתמש באבן, עץ, ו/או חומרים אחרים המשתלבים במבני הקברים העתיקים הקיימים וכן בסביבה ובנוף, ולפי הסכמתה של הועדה המקומית. לא יורשה השימוש בפח, אסבסט, יריעות פי.וי.סי, בד, וכו'.
3. אישור ציביונו של כל אתר ע"י ועדה אדריכלית אשר תמונה ע"י הועדה המקומית ויוזמי התכנית יהווה תנאי למתן היתרי בניה.
4. מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע יתוכננו וימוקמו כך שלא יפגעו בכבודם של קברי הצדיקים והפוקדים אותם.
5. תתאפשר הקפת מבנה הקבר במפלס אחיד, במידה ותנאי השטח יאפשרו זאת, על פי שיקול דעתה של הועדה הארכיטקטונית.
6. היתרי בניה בתחום שמורות טבע, גנים לאומיים ובתחום תמ"א 8 יינתנו רק לאחר אישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
7. בכל אתר ואתר יפורט שם האתר ופרטים המסבירים את חשיבות המקום. השילוט יבוצע בצורה אחידה וימוקם במקום בולט.
8. לא יוקמו מבנים אשר יסתירו את הקבר עצמו.
9. הפיתוח בכל אתר ואתר יהיה מבוקר והוא יבחן ע"י הועדה לעיצוב אדריכלי.

פקד'י - טבלת זכויות והמבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ותישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים משני'ב - 1992 .

שם האזור, שים שים עקריים	גודל אחר מקסי' בד'	קני' בנין במ'	צדדי	אחוזי	קזמרי	בין מבניים	מגלי למפלים בניסה	מתחת למפלים בניסה	שימ- שים עקריים	שטחי שרות	תכסית קרקע	טה"כ	מס' קומות	גובה בניה מקסי'	הערות
אתרי תיירות דתית	2.5	4.0	4.0	4.0	4.0	לפי תכנית בינ'י	* 60 מ"ר	-	* 60 מ"ר	-	* 60 מ"ר	* 60 מ"ר	1	**5.0	-

הערות:

* לא כולל שטח של מבניים עתיקים קיימים.

** גובה המבניים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנומרה מכין השתיים.

פרק ה' - תשתיות

1.מיס: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות ובקוי צינורות.הסידורים יתואמו עם משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית כך שתובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית.אישור משרד הבריאות לפתרון לאספקת מים יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

2.ניקוז:תכנית ניקוז השטח תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

3.ביוב: אישור משרד הבריאות בדבר פתרון הביוב יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

4.אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח האתר אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתחומו,יסומן בתכנית ההגשה,ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

5.חניה: לכל אתר יתוכננו 12 מקומות חניה לרכבים פרטיים לפחות,ו-3 מקומות חניה לאוטובוסים לפחות.הועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר לאתר שבו יהיו פחות מקומות חניה,במידה והיא משוכנעת שהתנאים הפיזיים של המקום לא מאפשרים לעמוד בתנאיו של סעיף זה.

6.חשמל: א.לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.בקרבת קוי 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'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב.אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-: 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו, 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו, 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט,ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג.המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד.קוי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.

פרק ט' - שונות

1.מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים בנויים מלפני שנת 1900. מעמדם של מבנים קיימים אשר נבנו לאחר 1900 החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. היתרי בניה: מתן היתרי בניה מותנה באישור קק"ל, הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים בשטחים הנוגעים לגופים אלה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה לכל האתרים בתכנית.
3. דרכי גישה: הגישה לאתרים הרחוקים מדרכים ראשיות ואזוריות, תהיה מדרכים קיימות בפועל ללא הרחבתן, או מדרכים אחרות מאושרות (דרכים חקלאיות ודרכי יער). אין לאפשר ע"פי תכנית זו סלילת דרכים וציפויין באספלט.
4. חלוקה: א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
5. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
6. עתיקות: כל פעולה או הוצאת היתר בניה באתרים 2-13, 15-18, 19, 22, 36-38 הנמצאים בתחום אתרי עתיקות מוכרזים, כפופה לאישור מראש של רשות העתיקות.
7. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום חאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
8. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
9. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
10. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
11. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
12. סידורים לנכים: קבלת היתר בניה למבני ציבור, תהיה לאחר הבטחת ביצוע סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק י' - חתימות



[Handwritten signature]

חתימות יוזמי התכנית

דיאמנט - דגור
אדריכלות ובינוי ערים

[Handwritten signature]

חתימת עורכי התכנית

חתימת בעל הקרקע