

25/7/05

5-תקנון/267

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

מחוז: הצפון

נפה: צפת

תכנית מפורטת מס' ג / 9239

מטולה - הר צפייה

המהווה פרוט ושינוי לתכנית מתאר מקומית ג/ 8260 (בתוקף)

היזום: מנהל מקרקעי ישראל

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל
באמצעות חברת מבני תעשייה בע"מ
רח' המנופים 11 הרצליה פיתוח טל': 09-9717907

מחבר התכנית: גרטנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
תפוצות ישראל 6, גבעתיים טל': 5714620-03

תאריך: פברואר 1999
אוגוסט 2002
ינואר 2003
אוקטובר 2003
אוגוסט 2004
דצמבר 2004

עדכון אחרון: מרץ 2005

אישורים:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 9239
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 31.7.02 לאשר את התכנית
ח' צל גדלי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 9239
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5441
מיום 27.9.05

1. כללי

- 1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג / 9239 מטולה - הר הצפיה.
- 1.2 מסמכי התכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- תקנון הכולל 9 דפים כתובים
- תשריט בקני"מ 2500:1
- נספח בינוי מנחה לגבי בינוי ולגבי מס' קומות, ומחייב לגבי:
קווי בנין, גבהים מרביים, הנחיות למידות וגבהים של גושים.
- נספח נופי מנחה, הכולל: תשריט בקני"מ 1:1000 וחוברת, ערוך ע"י אדרי' ציפי טיבי.
- 1.3 גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.4 שטח התכנית: כ – 268.20 דונם (מדוד גרפית).
- 1.5 קיבולת מלונאית: סה"כ חדרים בשלב א': 980 סה"כ מיטות בשלב א': 1960.
סה"כ חדרים בשלב ב': 1,725 סה"כ מיטות בשלב ב': 3,450.
- 1.6 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 1.7 גושים וחלקות:
גוש 13203
חלקי חלקות: 5,3,1
גוש: 13204
חלקי חלקות: 2
- 1.8 היזום: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.10 מגיש התכנית: חברת מבני תעשיה.
רח' המנופים 11 הרצליה פיתוח
טל': 09-9717907, פקס: 09-9717950
- 1.11 מחבר התכנית: גרטנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים
טל': 5714620 - 03 פקס: 5714619 - 03
- 1.12 מטרות התכנית: תכנית זו באה לפרט ולשנות תכנית מתאר מקומית ג/ 8260 כדלקמן:
א. קביעת הוראות בניה באזור תיירות ונופש ובאזור תיירות מיוחדת.
ב. התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- 1.13 יחס לתכנית המתאר: על שטח תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית מטולה מס' ג/ 8260, במידה ולא שונו בתכנית זו.

1.14 חלוקה ורישום: השטח הכלול בתכנית זו יאוחד מחדש בהתאם לתשריט והחלוקה הישנה תבוטל. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט זה.

1.15 הפקעות: יזם התכנית יכין תכנית לצרכי רישום עפ"י התשריט. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

1.16 היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

1.17 עתיקות: כל פעולה בשטח אתר עתיקות כפופה לסעיף 29 א' לחוק העתיקות תשלי"ח ולאישור מראש של רשות העתיקות.

2. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

2.1 טבלת שטחים וחלוקה לאזורים:

האזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (בדונם)	שטח (%)	שטח (בדונם)	שטח (%)
תיירות ונופש	182.00	68.62	144.67	53.94
תיירות מיוחד	14.06	5.22	11.74	4.38
שטח ציבורי פתוח	3.27	1.21	44.63	16.64
שטח ציבורי פתוח מיוחד	10.57	3.93	7.69	2.87
דרך קיימת/ מאושרת	50.15	17.98	13.04	4.86
דרך מוצעת	-	-	42.67	15.91
חקלאי	8.15	3.04	3.76	1.40
סה"כ	268.20	100.00	268.20	100.00

2.2 סימנים בתשריט:

תיירות ונופש- צהוב מותחם חום
תיירות מיוחד- פסים אלכסי צהוב אפור
שטח ציבורי פתוח- ירוק
שטח ציבורי פתוח מיוחד- פסים אלכסי ירוק צהוב
שטח למבני ציבור- חום
אזור מגורים- כתום
אזור מתקנים הנדסיים- אפור ומעליו משמעות סגולות
אזור חקלאי- פסים אלכסי בירוק ולבן
אזור לשירותי גבול- פסים אלכסי באפור ולבן
דרך קיימת/מאושרת- חום בהיר
דרך מוצעת- אדום
דרך משולבת- פסים אלכסי אדום ירוק
דרך לביטול - קוים אלכסוניים בצבע אדום החוצים את הדרך.
חניה צבורית - משבצות אלכסוניות בשחור.
יער - משבצות אלכסוניות בירוק.
אתר עתיקות - תיחום ע"י קו שחור מרוסק.
מס' מגרש מוצע - מספר בתוך אליפסה.
מס' חלקה קיימת - מספר בתוך עיגול.
גבול תכנית - קו כחול עבה.
גבול גוש - קו שחור עם משולשים שחורים.
מספר הדרך - מספר ברבע העליון של העיגול.
קו בנין - מספר ברבעים הצדדים של העגול.
רוחב הדרך - מספר ברבע התחתון של העיגול.

3. האזוריים והתוראות הבניה

3.1. לוח זכויות והתוראות הבניה

מס' קומות	מס' קומות	גובה מרבי נקודתי לפנסת מגרע	גובה רכס נג רעפים	קווי בנין לפי נספח					מפלס ±0.00 מרבי	סה"כ	חשיבו תניות				תכנית מרבית	סה"כ	מותרת ±	מעל ±0.00	זכויות בנין (מ"ר)				עיקרי			מס' חדרים	שטח מבוט (מ"ר)	מס' מבוט	יעוד		
				צ	א	ק	מסחר	מרחב			מסחר	מלון	סה"כ	מותרת ±					מעל ±0.00	סה"כ	מותרת ±	מעל ±0.00	סה"כ	מותרת ±	מעל ±0.00					סה"כ	מותרת ±
10	8	576.0	569.0	10	10	10	5	562.0	71	14	57	3,536	17,680	11,787	5,893	7,072	2,652	4,420	10,608	280	10,328	2,585	170	8,840	106	מרחבי					
8	6	577.0	570.0	10	10	15		542.0	100		100	5,960	29,800	22,350	7,450	11,920	4,470	7,450	17,880		17,880	300	14,900	107	תירות						
12	5	626.0	619	10	10	15	5	592.0	304	120	134	12,908	58,086	24,202	33,884	25,816	9,481	16,115	32,270	1,614	27,430		400	32,270	109	מבוט					
6	4	584.0	577.0	10	10	15	5	562.0	71	14	57	3,536	17,680	11,787	5,893	7,072	2,652	4,420	10,608	280	10,328	2,585	170	8,840	106	מרחבי					
8	6	544.0	557.0					542.0	100		100	5,960	29,800	22,350	7,450	11,920	4,470	7,450	17,880		17,880	300	14,900	107	תירות						
5	2	593.0	586.0					571.0	50		50	3,048	15,240	6,096	9,144	6,096	2,286	3,810	9,144		9,144	150	7,620	105	תירות						
9	6	504.0	557.0	10	10	15		542.0	80		80	4,832	24,160	16,107	8,053	9,664	3,624	6,040	14,436		14,436	240	12,080	102	תירות						
7	1	580.0	573.0					543.0	80		80	4,880	24,400	3,486	20,914	9,760	3,660	6,100	14,640		14,640	245	12,200	104	תירות						
6	4	560.0	553.0					538.0	77		77	4,668	23,340	15,560	7,780	9,336	3,501	5,835	14,004		14,004	230	11,670	103	תירות						
6	4	564.0	557.0					542.0	67		67	4,000	20,000	13,333	6,667	8,000	3,000	5,000	12,000		12,000	200	10,000	101	תירות						
8	6	550.0	543.0	10	10	15		528.0	63		63	3,800	19,000	14,250	4,750	7,600	2,850	4,750	11,400		11,400	190	9,500	100	תירות						
7	5								264		24	2,700	13,500	9,443	3,857	9,450	6,075	3,375	4,050		4,050	120		6,750	200	תירות					
2	2											1,996	9,980		9,980	6,986	4,491	2,495	2,994		2,994			4,990	201	תירות					
													סה"כ				סה"כ			סה"כ			סה"כ			סה"כ					
													2,705				1,725			980			44,530			309-100			שיעור		

תעודות לסבלת:

1. בק בנין קודמי מתחייב לחזית התכניסה הראשית למבנה, עמ"ל נספח בנין 1.
2. בק בנין אחורי למסחר, במבנה תחתון יהיה 5.0 מ.
3. במבנה 100 בק בנין קודמי לחזיתו תת קרקעי יהיה 0.0.
4. יותרו שרירים להולכי רגל מעל כביש מס' 33, 35.
5. במרחבי השעי"פ, תותרו הקמות מבנים נקודתיים בשטח של לא יותר מ- 150 מ"ר בדרטון, ובתנאי שסה"כ השטח הכולל יעלה על 5% משטח המבנה.

3.2 שימושים מותרים באזור יעוד קרקע

3.2.1 תיירות ונופש (מגרש 109-111, 100)

- בתי מלון, הארחה, כפרי נופש וכל מבנה שיעודו העיקרי ארוח ותיירות.
- מתקני שרות, בילוי וספורט לשמוש תיירים.
- מסחר.

3.2.2 תיירות מיוחד (מגרשים מס' 200 - 201)

- מרכז בילוי ובידור לאזור התיירות, כולל מתקני שעשועים ובתי שעשועים המותרים בחוק, כולל מסחר תיירותי, בתי קפה ומסעדות.
- תותר הקמת מתקני אכסון בתנאי שסה"כ שטחים לאכסון לא יעלה על 50% מכלל המותר באזור זה.

3.2.3 שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 300 - 309)

- בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה אלא הקשורה בפיתוח גנים כגון: קירות תמך, מסלעות, שבילים, גשרים ומתקני ספורט שאינם בניינים. תותר הקמת מקלטים תת קרקעיים ובלבד שגג המקלט ישמש המשך רצוף לגן. תותר העברת מתקנים הנדסיים ובלבד שלאחר ביצועם יאפשרו פני השטח גנון ואחזקה נאותים.
- במגרש 308, ישולבו המתקנים ההנדסיים הקיימים בשטח בפיתוח הגנני של האזור.

3.2.4 שטח ציבורי פתוח מיוחד (מגרש מס' 400)

- כמו סעיף 3.2.3 אולם השטח לא ינטע ולא תעשה בו כל בניה. המצוק ישאר חשוף ותותר בו פעילות פתוח בתנאי שתוגש תכנית נופית כוללת לכל השטח המסומן.

- #### 3.2.5 עקב הצורך בשינוי תוואי כבישים קיימים/מאושרים והכללתם בתחומי הקו הכחול, נכללים בתכנית זו ייעודי קרקע שאינם ממטרות התכנית. הזכויות והשימושים המותרים בייעודי קרקע אלה הינם לפי תכנית מתאר מקומית ג/ 8260.

4. הנחיות לתכנון מפורט:

- 4.1 התכנון המפורט של הפיתוח בשצ"פ המשולב במתקנים הנדסיים ייעשה בתאום מלא בין המתכננים, המועצה המקומית וחברת מקורות.
- 4.2 המגמה תיהיה להקטין את השטח הנדרש לגידור מלא, בתאום עם חברת מקורות.
- 4.3 כל בניה עתידית בשטח מתקנים הנדסיים תיהיה בעיצוב ובחמרי גמר עמידים, התואמים את הנחיות הבינוי של התב"ע כולה, בהתאם להנחיות נספח הבינוי.
- 4.4 הגדרות תהיינה ברמת פרטים ועיצוב של הגדרות בשצ"פ כולו, בהתאם למופיע בנספח הפיתוח.

5. אספקת שירותים

5.1 אספקת מים: מהרשת של הרשות המקומית.

5.2 ביוב: יחובר לרשת הביוב המרכזית של המושבה.

5.2.1 לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא באישור משרד הבריאות וועדת ביוב בדבר פתרון קצה לטיפול בשפכים.

5.2.2 עד לאכלוס יחוברו כל המבנים למערכת הביוב המרכזית המאושרת.

5.3 חשמל: מרשת חברת החשמל בקוים תת קרקעיים.

5.4 תקשורת: טלפון, טלוויזיה, תקשורת, מחשבים וכד' יהיו תת קרקעיים.

6. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ולא פחות מתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות ביום אישור תכנית זו.

7. ניקוז

הניקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי ע"י תעלות על קרקעיות או צינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז, באישור רשות הניקוז.

לרשות המקומית ולרשות הניקוז תהיה גישה חופשית לכל מתקן ניקוז. במידת הצורך תופקע הקרקע המשמשת לניקוז וכן דרך הצמודה לה בהתאם לחוק הניקוז והגנה מפני שיטפונות 1957 תשי"ח.

8. איסור בניה מתחת ובקרבת החשמל:

8.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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.

מ' 2.0	- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ' 1.5	- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
מ' 5.0	- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 11.0	- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
מ' 21.0	- בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

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

8.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן -

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

8.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני הכביש סופיים, יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

9. מגבלות בנייה :

9.1 גזרת ירי של יחידת האש- יש לשמור על גזרת ירי נקייה מאזימוט 270 מעלות עד 150 מעלות עם כיוון השעון, מרום הגבעה 5 מעלות כלפי מטה. במילים אחרות על כל 100 מ' ממרכז הגבעה, נדרש לרדת גובה של 8.74 מ' מרום הגבעה.

9.2 יישאר מרחק נקי של 110 מ' בין הבניה אזרחית, לסוללה של יחידת האש באותה גזרה.

10. עתיקות :

10.1 השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

10.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

10.3 במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

10.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם ל הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

10.5 והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

10.6 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

11. תנאים למתן היתר :

11.1 הציר העולה להר צפייה יהיה פתוח ונגיש למעלה ב"ט 24 שעות ביממה במשך כל הזמן (לרבות בזמן ביצוע עבודות הבניה).

11.2 פיתוח האתר ייעשה בשני שלבים :

שלב א'- יכלול את המגרשים הכלולים בשלב א' כמסומן בנספח השלבויות שבתשריט. סה"כ חדרים בשלב א' : 980 סה"כ מיטות : 1960.

שלב ב'- היתר הבניה במגרשים הכלולים בשלב ב' (ע"פ נספח השלבויות שבתשריט) יינתן רק לאחר שמוצה עד תומו הפוטנציאל האכסוני של המבנים המלונאיים במגרשים שנבנו בשלב א', ע"פ קביעת הוועדה המקומית ובתיאום עם משרד התיירות. סה"כ חדרים בשלב ב' : 1,725 סה"כ מיטות : 3,450.

12. תקפות התכנית :

לא החל הליך הביצוע תוך 5 שנים- יפקע תוקף תכנית זו.

תאריך

חתימות

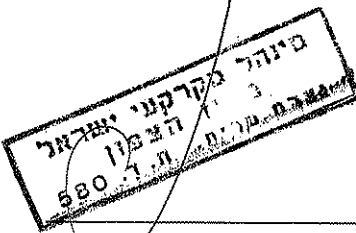
חברת מבני תעשייה בע"מ

מגיש התכנית: 3.5.05

גרסגך אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ

עורך התכנית:

17.5.05



בעלי הקרקע:

25/05/05