

2007/05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גליל עליון

תכנית מפורטת מס' ג/14252

צוק מנרה / דרך גישה מכביש 90

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/7114 (בתוקף)

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6898 (בתוקף)

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/9286 (בתוקף)

נפה : צפת

עורך התכנית :
אדריכל אבנר דרורי
רח' נורית 258 צור הדסה
טל : 02-5342788 פקס : 077-4450445

יוזם התכנית :
חבי צוק מנרה בע"מ
ת.ד. 1013 קרית שמונה 11019
טל : 04-6905830 פקס : 04-6905833

תאריך עדכון אחרון : 1.1.2007
שם קובץ : A.06-13

14252/8	הודעה על אישור תכנית מס'
5663	פורסמה בלשון הפרסומים מס'
Mo. 507	מיום

14252/8	משרד הפנים מחוז הצפון
14252/8	חוק התכנון והבניה חש"ת 1965
14252/8	אישור תכנית מס'
23/05/07	הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום
השכל גדי	לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' ג/14252
 צוק מנרה / דרך גישה מכביש 90
 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/7114 (בתוקף)
 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6898 (בתוקף)
 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/9286 (בתוקף)

1.2 מקום התכנית:

רכבל צוק מנרה / תחנה תחתונה. מערבית לכביש 90 דרומית למ.א. ג.ע.
 נ.צ. מרכז: מזרח: 788605 צפון: 253180

גושים וחלקות:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13151	27	31, 30, 29, 28, 26, 21, 9, 6
13152		6, 12

1.3 שטח התכנית: כ – 99.14 דונם (מדידה ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מדינת ישראל (באמצעות מנהל מקרקעי ישראל).
 טל: 04-6558242/3
 פקס: 04-6560521
 ת.ד. 580 נצרת עילית.

יזם התכנית:

צוק מנרה בע"מ
 ת.ד. 1013 קרית שמונה 11019
 טל: 04-6905830 פקס: 04-6905833

מגיש התכנית:

צוק מנרה בע"מ

עורך התכנית:

אבנר דרורי – אדריכל ובונה ערים. מס' רשיון: 17509
 אדריכל אבנר דרורי
 רח' נורית 258 צור הדסה
 טל: 02-5342788 פקס: 077-4450445

1.5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/7114 רכבל מנרה (בתוקף), שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6898 (בתוקף) ושינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6898 (בתוקף). התכנית אינה משנה את תכניות ג/4663 (בתוקף), ג/9286 (בתוקף). תכנית זו גוברת על תכניות אחרות החלות בתחומה.

1.6. מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 12 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1000 – מסמך מחייב.
 כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

1.7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
11.06.03	הכנה
10.8.03	עדכון 1
24.8.03	עדכון 2
6.9.04	עדכון 3
13.12.04	עדכון 4
8.2.05	עדכון 5
27.10.05	עדכון 6
21.5.06	עדכון 7
3.12.2006	עדכון 8
1.1.07	עדכון 9

1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פרוש הציון
1.	קו כחול	גבול התכנית
2.	קו כחול מקוטע	גבול תביע מאושרת
3.	קו ירוק משונץ במשולשים ירוקים משני צדדיו בתוספת מספר הגוש (שחור)	גבול גוש ומספרו
4.	קו ירוק דק + מספר שחור	גבול חלקה רשומה ומספרה
5.	רוזטה מחולקת לארבעה רביעים ומספרים בתוכם: ספרה שחורה ברביע העליון ספרה שחורה ברביע התחתון ספרות שחורות ברביעים הימני והשמאלי	מספר הדרך רוחב הדרך המוכרז קו בניין מינימלי (קו הבניין יימדד משולי הדרך המוכרות).
6.	שטח צבוע בחום בהיר	דרך קיימת ו/או מאושרת
7.	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך קיימת
8.	שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפורים וצהובים	אזור שרותי דרך ותיירות (לפי תכנית ג/7114 בתוקף)
9.	שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים רחבים	אזור חקלאי
10.	שטח צבוע בצהוב מותחם חום	אזור תיירות (לפי תכנית ג/7114 בתוקף)
11.	שטח צבוע בפסים חומים דקים	פס שמור לרכבל (לפי תכנית ג/7114 בתוקף)
12.	שטח צבוע בסגול	אזור תעשייה (לפי תכנית מס' ג/6898 בתוקף)
13.	שטח צבוע בירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח (לפי תכנית מס' ג/9286 בתוקף)
14.	שטח צבוע בחום כהה	שטח מבני ציבור (לפי תכנית ג/9286 בתוקף)
15.	שטח צבוע בפסים חומים ואפורים רחבים באלכסון	שטח מרכז אזורי (לפי תכנית מס' ג/9286 בתוקף)
16.	מסגרת מלבנית ובתוכה מספר + אות	שם / מספר תביע מאושרת

1.10. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
13.817	13.698	16.827	16.682	דרך קיימת ו/או מאושרת
1.335	1.324	—	—	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך קיימת
—	—	0.220	0.218	שטח מרכז אזורי (לפי תכנית מס' ג/9286 בתוקף)
—	—	0.121	0.120	שטח ציבורי פתוח (לפי תכנית מס' ג/9286 בתוקף)
51.812	51.366	49.796	49.368	אזור שירותי דרך ותיירות (לפי תכנית מס' ג/7114 בתוקף)
33.036	32.752	33.036	32.752	אזור תיירות (לפי תכנית ג/7114 בתוקף)
100%	99.14	100%	99.14	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרות התכנית:

הסדרת כניסת רכב ונגישות מכביש 90 לצוק מנרה תחנה תחתונה ולמשרדי מועצה אזורית גליל עליון.

2.2. עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד אזור שרותי דרך ותיירות לדרך.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים:

זכויות הבניה ליעודי השטחים בתכנית זו יהיו עפ"י תכנית מפורטת ג/7114 (בתוקף).

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1. כללי:

- א. לא יינתן רשיון בניה וסלילה ולא שימוש בשום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית פרט לזאת המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לא יינתן רשיון בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעלי הקרקע – מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.

3.2. פרוט התכליות:

3.2.1. דרך קיימת ו/או מאושרת:

השטח הצבוע בחום בהיר מיועד לדרך קיימת ו/או מאושרת וכן לייצוב רצועת הדרך ע"י קירות תומכים, מסלעות וכד', לעיצוב נופי ונטיעות של רצועת הדרך ושוליה, מתקני דרך לניקוז, שלטי מידע ותמרורים, מדרכות, גידור הפרדה ובטיחות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

3.2.2. דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך קיימת:

השטח הצבוע באדום מיועד לדרך מוצעת ו/או הרחבת דרך קיימת וכן לייצוב רצועת הדרך ע"י קירות תומכים, מסלעות וכד', לעיצוב נופי ונטיעות של רצועת הדרך ושוליה, מתקני דרך לניקוז, שלטי מידע ותמרורים, מדרכות, גידור הפרדה ובטיחות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

3.2.3. אזור שרותי דרך ותיירות (לפי תכנית ג/7114 בתוקף):

השטח הצבוע בפסים אפורים וצהובים מיועד לשרותי דרך ותיירות (לפי תכנית ג/7114 בתוקף).

3.3. הגבלות בניה:
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה פברואר 1992.

שם האזור	גודל מגרש מינימלי (בדונם)	קווי בניין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי			שטח בניה מירבי (מ"ר)	גובה בניה מקסימלי		% כיסוי השטח המירבי לקומה
		קדמי	אחורי	צדדי	אחוזי בניה	מספר קומות					
אזור שירותי דרך ותיירות (לפי תכנית ג/7114/ בתוקף)		*	*	*	אחוזי בניה	מעל למפלס הכניסה	שימוש עיקרי שטחי	*	*	*	*
אזור תיירות (לפי תכנית ג/7114/ בתוקף)		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

*עפ"י תכנית ג/7114 (בתוקף).

3.4 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

עצי אקליפטוס קיימים במעגל התנועה ובשולי הדרך אשר אינם מפריעים לתנועה ולבטיחות ישמרו.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי למתן היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווים עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 כבלים אוויריים	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 עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'

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

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

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט

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

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

6. פינוי עצים:

פינוי העצים יבוצע תוך קבלת האישור עפ"י כל דין.

3.4 הוראות כלליות:**1. חלוקה:**

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין 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. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. אורך נתיב האגירה לפני שמאלה ייקבע במהלך התכנון המפורט שיוכן לצומת, על בסיס ספירות תנועה ותחזיות תנועה שיאושרו ע"י הרשויות.

6. היטל השבחה:

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

7. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

פרק 4 – מימוש התכנית**4.1 תקפות התכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע:

מדינת ישראל

באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

צוק מנרה בע"מ
MANARA CLIFF LTD.

יזם התכנית:

חב' צוק מנרה בע"מ

צוק מנרה בע"מ
MANARA CLIFF LTD.

מגיש התכנית:

חב' צוק מנרה בע"מ

עורך התכנית:
אד' אבנר גביר
רח' עמק בית 258, צור הדסה
91082 ת.ד. 8282
פקס. 02-50445504
02-50445504