

מרחב תכנון מרום הגליל

מחוז - הצפון

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

תכנית ..... מס' 7475  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
המלצה להפקדה בתאריך 30/10/94

יועבראש הועדה  
מזכיר הועדה

פה - צפת

מועצה אזורית - מרום הגליל

תכנית מפורטת מספר ג/7475

מלונאות ונופש מירון

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/400

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/374

יוני 1992 (תיקון לפי החלטת הועדה המחוזית)  
ספטמבר 1993 (תיקון לפי החלטות מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע,  
המועצה הארצית לתכנון ובניה והוראות הועדה המחוזית).

אוגוסט 1994 תיקונים למתן תוקף  
ספטמבר 1994 תיקונים למתן תוקף (2)

פרק א - כללי

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/7475 למלונאות ונופש במירון . המהווה שינוי לתכנית מס' ג/400, לתכנית ג/374 - (להלן: התכנית).
2. מקום התכנית:
  - א. השטח שמדרום מערב לקבר רבי שמעון בר יוחאי בגוש 13688 חלקי חלקות: 27, 28, 51, 70, 77 .
  - ב. השטח שבין קורדינטות אורך: 191.500 - 191.700 ובין קורדינטות רוחב: 265.050 - 265.350
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת עשרה דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט). גליון אחד של תכנית בינוי, וכמו כן נספח נופי. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. גבול התכנית: כמותחם בקו הכחול בתשריט.
5. שטח התכנית: 19.310 דונם.
6. יוזמי התכנית: ד.ב.ו. קמפ נופש וארוח בע"מ.
7. המתכנן: מ. ארדיטי, אדריכל.  
נ. גולדשמידט מ. ארדיטי אדריכלים.  
רח' דיסקין 3 ירושלים.
8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.  
מחוז הצפון - נצרת עילית.

9. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משמורת נוף כפרי ושטח חקלאי לשטח למלונאות ונופש.
- ב. הרחבת הדרך לקבר רבי שמעון בר יוחאי עם הרחבת שטח החניה הציבורי (דרך מס' 1).
- ג. קביעת הוראות בקשר עם הקמת מבנה שרותים ציבוריים מתחת לחניה הציבורית.
- ד. התווית שטח עם זכות מעבר לציבור, למטרת התחברות ופינוי בשעת חרום מרחבת קבר רבי שמעון בר יוחאי.
- ה. קביעת הנחיות לבינוי בתחום התכנית.

10. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות: ג/400, ג/374 במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

פרק ב - פרוש מונחים והגדרות

1. כללי

פרוש המונחים בתכנית זו יהא לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965.  
על תקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית

שטח: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתשריט ובנספח.

מרווח בין בנינים: המרחק האופקי הקצר ביותר בין שני בנינים סמוכים מדוד מפני קיר חיצוניים. כרכובים בולטים לא יוכללו בקביעת המרווח.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

גובה בנין: ימדד בצורה אנכית מפני קרקע סופיים על יד המסד לרום הבנין בכל נקודה ונקודה.

מבנה עזר: מחסנים, חדרי דוודים ומכונות, חדרי מיזוג אויר, חדרים למתקני מז"א, חדרים למתקני אשפה, חדרים למתקני טיפול במים מקלטים, חניה מקורה, חללים למעליות וכד'. בין שהם במבנה נפרד ובין שהם משולבים במבנה ו/או נמצאים בקומת מרתף ו/או בקומת גג.

מתקנים הנדסיים: מערכות ומתקנים עיליים ותת קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל יוצא באלה.

שטחים למטרות שרות: יכללו את מבני העזר, מבנים למתקנים הנדסיים וכל שטח אחר בהתאמה לחוק.

פרק ג - חלוקת השטחים הכללית בגבולות התכנית

שטח	שטח מוערך (מ"ר)	באחוזים
1. שטח למלונאות ונופש	12,440	65%
2. דרך וחניה ציבורית	850	4%
3. עתיקות (קברים)	200	1%
4. שטח ציבורי פתוח	<u>5,820</u>	<u>30%</u>
סה"כ	19,310 מ"ר	100%

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים

1. שטח מלונאות ונופש

שטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה הוא שטח למלונאות ונופש. על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת מבני מלונאות ונופש, בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כולל מבני עזר ומתקנים הנדסיים בהתאם למפורט בתכנית הבינוי.
  - ב. תותר התווית דרכי גישה להולכי רגל, לרכב אורחים, לרכב חרום ושרות.
  - ג. תותר הקצאת שטח לחניה, לחנית שרות ולרכב חרום.
  - ד. יותר פיתוח שטח, גינון, קירות תמך, וקירוי מעברים להולכי רגל.
  - ה. אחוז הבניה המירבי המותר יהא כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.
  - ו. בחישוב שטחי הבניה לא יכללו שטחי מרפסות מדורגות לא מקורות וכן שטחי חללים אטומים מתחת לבנין שיקבעו מסיבות הילכתיות.
  - ז. החומר העקרי בציפוי המבנים יהא אבן טבעית מסותתת.
  - ח. הקמת מבנים תותר באופן מדורג, בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית כאשר גבה מסד הבנין לא יהא גבוה מ-2 מ' מן הקרקע הצמודה. מסדי הבנין יהיו סגורים.
- אדריכל נוף יהא חלק מצוות התכנון.

- ט. הגבה המירבי של המבנים יהא נמוך מבנין קבר רבי שמעון בר יוחאי, בהתאמה לגבהים המפורטים בתכנית הבינוי.
- המרחק המזערי של אגף החדרים מפינת בנין קבר הרשב"י לא יפחת מ-60 מ' כמפורט בתכנית הבינוי.
- י. הגישות למבנים יהיו מצד דרך הגישה לקבר רבי שמעון בר יוחאי (דרך מס' 1).
- יא. הכשרת השטח לבניה תתואם עם ארכיאולוג המחוז, להסדרת פיקוח ארכיאולוגי על העבודות.
- יב. תקן החניה יהא בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועדכוניהם מעת לעת.
- יג. בכוחה של הועדה המקומית לאשר תכניות בינוי בגבולות התכנית, כחלק מהיתר בניה למבנה או קבוצת מבנים, באזור מלונאות ונופש. תכנית בינוי זו תכלול את תכנית פיתוח השטח, ופיתרון לעיצוב הנופי.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

שם האזור ונודל ושימושים מנרש	קוי בנין	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי	מס' חדרי מלון
		מפלס מעל למפלס קדמי	מתחת למפלס	שמושים	שטחי לכסוי		
עיקריים מינימלי (מ"ר)	קדמי	כניסה	כניסה	שירות	סה"כ	מס' במוסדים	
מלונאות ונופש	12,440	3 מ'	3 מ'	3 מ'	100%	50%	250 חדר
שירותים	850	0	0	0	25%	25%	
ציבוריים	850	0	0	0	25%	25%	
מלונאות ונופש	12,440	3 מ'	3 מ'	3 מ'	100%	50%	250 חדר
שירותים	850	0	0	0	25%	25%	
ציבוריים	850	0	0	0	25%	25%	

\* הערה:

הבנין מדורג ועל כן הגובה ומספר הקומות משתנים בחתכים השונים. גבה מקסימלי של הבנין, בהתאם לתכנית הבינוי, 725 מ' מעל פני הים.

2. מבני שרותים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום עם קווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח לגישה ולחניה ציבורית אשר תחתיו יבנו שרותים ציבוריים. על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

א. תכנית הבינוי לתכנון השטח למלונאות ונופש תכלול תכנית בק.מ. 1:200 של מבנה השרותים הציבוריים, דרכי הגישה אליהם, ופיתוח גג המבנה כחניה ציבורית.

ב. בניני השרותים הציבוריים הקיימים ומסומנים בתשריט בשטחם בנקודות, יהרסו ע"י המועצה המקומית עם השלמת הקמתם של השרותים הציבוריים מתחת לחניה הציבורית.

3. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

א. תאסר הקמת כל מבנה או מיתקן לשרותים ציבוריים, למחנאות, לפיקניק וכד'.

ב. השרותים הציבוריים הקיימים יהרסו עם השלמת הקמת השרותים החדשים מתחת לחניה הציבורית.

ג. יותרו עבודות גינון, קירות תמך, פיתוח שטח.

ד. תותר התווית דרכי גישה לשטח למלונאות ונופש.

ה. בשטח הציבורי הפתוח, מוגדר שטח עם זכות מעבר לציבור (מסומן בקווים מצטלבים בתשריט). תוואי זה יחבר את דרך העפר של ק.ק.ל. עם כביש מס' 1. שטח זה ישמש כדרך פינוי בשעת חרום.

4. בית קברות עתיק

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו שחור וקוים מצטלבים בצבע ירוק הנו שטח בית קברות עתיק. בשטח זה חלות ההוראות הבאות:

א. שטח זה ישמר ולא יפגע בכל שלב משלבי הבניה והפיתוח במגרשים הגובלים בדרך הגישה למלון והחניה הציבורית ובדרך הגישה לקבר רבי שמעון בר יוחאי

5 דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתם כמצויין בתשריט :

א. השטחים הצבועים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. השטח הצבוע בצבע חול עם קווים אלכסוניים בצבע ירוק כהה הוא שטח לחניה ציבורית, כאשר מתחתיו מבנה שירותים ציבוריים.

ד. השטח הצבוע בצבע אדום עם קווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח לחניה ציבורית כאשר מתחתיו מבנה שירותים ציבוריים.

ה. השטח הצבוע בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח דרך מאושרת לביטול.

פרק ה' - הוראות מיוחדות

1. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב, ניקוז, תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתוך תחומי המקרקעין בשטח של מבני המלון ובאישור הרשויות המוסמכות.

שטח התוכנית לא יגודר ויושאר פתוח.




2. בעלי הזכויות במקרקעין יתנו (תוך הודעה שנמסרה להם חודש ימים מראש) זכות מעבר להענקת עבודות התשתית ומבני השירותים הקיימים בשטח למקום מתואם כפי שנקבע בתשריט או על ידי מהנדס המועצה המקומית.
3. בעלי הזכויות במקרקעין אחראים לתקן על חשבונם. כל תיקון וכל נזק שייגרם לכל מתקן בין על או תת קרקעי הנמצא בשטח של מבני המלון ולצורך זה ניתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה האיזורית.
4. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון, ויסומן בבקשת היתר הבניה. כמו כן לא יבנו מבני המלון בקירבת קווי החשמל מעבר למותר ע"פ תכנית המתאר של מירון.
5. לא תנתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יושלם פיתוח השטח סביב מבני המלון, לא תושלם בנית קירות התמך מאבן טבעית מקומית, אלא לפי תוכניות פיתוח השטח.
6. תותר הקמת אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת.
7. על גג המבנה לא תותר הקמת כל מתקן פרט לחדרי מכוונות המעליות, קולטי שמש, מתקני מיזוג אוויר, אנטנת טלוויזיה וכיו"ב. תוכנית הגג ובה הפתרון האדריכלי תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.
8. הפקעה - השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור, כבישים וחניות ציבוריות וכן שטח ציבורי פתוח, יופקעו ע"י הועדה לתכנון ובניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה 1965.
9. הטל השבחה - הטל השבחה יגבה כחוק.
10. ביוב - מערכת הביוב של המלון ושרותי הציבור תחובר לרשת הביוב האזורית, באישור מינהלת הכנרת.
11. לא ינתן התר בניה עד שיוסדרו מערכות המים והביוב לשביעות רצון מינהלת הכנרת והרשויות המוסמכות.

12. לא יאוכלס המלון עד לחבורו לרשת הביוב כאמור לעיל.

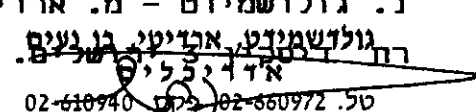
13. כל העבודות בשטח יבוצעו רק לאחר קבלת אישור בכתב מרשות העתיקות בנוסף לנאמר בסעיף 2 י"א.

14. חלוקה חדשה - התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רישום המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית.

חתימת יוזם התכנית : ד.ב.ו. קמפ נופש וארוח בע"מ.  
תאריך \_\_\_\_\_

  
ד.ב.ו. קמפ  
נופש וארוח בע"מ

חתימת בעל הקרקע : מ.מ.י. מחוז הצפון נצרת עילית.  
תאריך \_\_\_\_\_

חתימת המתכנן : אדריכל מ. ארדיטי  
נ. גולדשמידט - מ. ארדיטי, אדריכלים.  
תאריך 5.10.94  
  
גולדשמידט, ארדיטי, ארדיטי  
רח' דיסקין 3, ירושלים 96440  
טל. 02-660972, פקס 02-610940

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
**אישור תכנית מס. 7475**  
 הרשעה המהווה לאגון לביטול תכנית  
 ביום 27.7.94 לאשר את התכנית.  
 א. קרן  
 סמנכ"ל לתכנון      יו"ר הוועדה המקומית

**7475**  
**4263**  
**872**      מיום 24.11.94 תמ"ז ס"ה 872