

8/10/03 870

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי מו"מ יסוד המעלה

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 10264

תיירות צומת יסוד המעלה

150 יח' אכסון מוצעות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 10264/2
 יום תחילת תכנון ופניה החליטה
 כיום 19/5/03 לאשר את התכנית.
 סימנ"כ לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10264/2
 פורסמה בלבוט הפרומויק מס. 5273
 מיום 19-2-03

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית תי ירות צומת יסוד המעלה.

1.2. מקום התכנית :

צומת כביש מס' 90 וכביש הגישה ליסוד המעלה
ב.נ.צ. 2040/2722

התכנית חלה על השטח המתחם בקו כחול בתכנית ובכלל זה את הגושים
והחלקות כדלהלן :

13987			חלקי גושים
33	32	31	חלקי חלקות

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 35.79 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל עניין :

בעלי הקרקע/ יוזמי ומגישי התכנית :

בן דור ספי יסוד המעלה טל: 04-6931161

מזרחי אמיר יסוד המעלה טל: 04-6937214

שטרן מרדכי ושמואל יסוד המעלה טל: 04-6936180

עורך התכנית : אדר' גדי רובינשטיין הירדן 11 קירית שמונה
טלפון: 04-6950858 פקס: 04-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 31 - התכנית מהווה הקלה לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי קרקע: נוף כפרי פתוח.

תמ"מ 2 - התכנית תואמת לתמ"מ 2 תיקון 9.

תכנית אב - התכנית תואמת את תכנית אב.

תכנית מתאר מקומית - התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 2101

תכניות מפורטות ושינויים למתאר - התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות

ג/ 3896 בתוקף.

ג/ 8054 בתוקף.

ג/ 9538 בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. תוכנית בינוי מסמך מנחה.

ד. נספח תרבורה מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
אפריל 2001	עדכון 1
מאי 2001	עדכון 2
אוקטובר 2001	עדכון 3
מאי 2002	עדכון 4
יולי 2002	עדכון 5
יוני 2003	

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

גבול התכנית	קו כחול
גבול תכנית קיימת / מאושרת	קו כחול מקוטע
גבול גוש	קו שחור עם משולשים
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק וספרה בירוק
אזור מלונאות ונופש	צהוב מוקף חום
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה
דרך מוצעת	אדום
אזור מסחר משולב תירות	אפור מותחם חום
מסי דרך	רבע עליון של עיגול
קו בנין (בדרך ראשית מהמרכז)	רבע צדי של עיגול
(דרך משנית מצדי הדרך)	
רוחב זכות הדרך	רבע תחתון של עיגול
גבול חלקה מוצעת ומספרה	קו שחור וספרה עם עיגול
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו

1.10. טבלת שטחים :

האזור	שטח קיים		שטח מוצע	
	בדונם	ב - %	בדונם	ב - %
1 אזור חקלאי	35.79	100%		
2 אזור מסחר משולב תירות			8.56	23.92%
3 מלונאות ונופש			19.64	54.88%
4 שטח פרטי פתוח			2.55	7.12%
5 דרך חדשה / מוצעת			5.04	14.08%
סה"כ	35.79	100%	35.79	100%

2. מטרות ותכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרת התכנית :

- א. פיתוח שטח לתיירות נופש ומסחר.
- ב. איחוד וחלוקה על פי היעודים החדשים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לאכסון כפר נופש, מסחר תיירותי, דרכים וחניות.
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.
- ד. הנחיות איכות הסביבה.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח' אכסון	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
עד 150 ח'	7856	אזור מלונאות ונופש
	950	אזור מסחר משולב תיירות.

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית למטרות שונות מהמפורט בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. אזור מלונאות ונופש :

150 יחידות אכסון עפ"י הנחיות משרד התיירות. מלון הנופש יעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות. ביעוד קרקע זה יותרו השימושים : מבנים לאכסון, שירותי הסעדה, מבני מנהלה, אולם התכנסויות, מתקני ספורט ומשחק, בריכת שחיה, שטחי גינון, שבילים וריהוט רחוב, וכל הדרוש לקיום והפעלת מלון נופש. לשטח המיועד למלון נופש תוכן תוכנית בנוי מנחה, מלווה בתוכנית פיתוח השטח, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה אצבע הגליל ותהווה מסמך ממנו יגזרו היתרי הבניה. מתן היתר בניה יותנה באישור המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה. האכסון המלונאי יהיה רגיל בלבד ותיאסר מכירת יחידות אכסון מלונאיות. רמת המלון תהיה עפ"י התקנים של משרד התיירות.

3.1.2. דרכים :

השטח המיועד כדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, ותאורת רחוב. ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להלכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא תתאפשר צנרת בתוך הדרך, כבל, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה המקומית ומהרשות האחראית.

3.1.3 שטח פרטי פתוח :

שטח המיועד לגינון, תורישות ודרכי מעבר.
 בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת). בשטח זה יותר להקים מתקני תשתיות כמו מתקן טרסנפורמציה, תחנת סניקה לביוב, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.1.4 אזור מסחר משולב תיירות :

שטח להקמת מבנים למתן שירותים אישיים כמו : משרדים, סדנאות יצירה, בתי מסחר קמעונאים, גלריות, מרכז מידע, שירותי הסעדה, חניות, דרכי גישה וגינון. לאזור זה תוכן תכנית מנחה, שתאושר ע"י הועדה המקומית, בתכנית זו יוצגו המבנים, מיקומם, חומרי הבניה, גבהים, פיתוח כל שטח המתחם, אלמנטים סביבתיים (רהוט גנני), מיקום חניות, גידור וכל פרט נוסף הדרוש במתחם זה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בנין			גודל מגרש דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (הבסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי (2)	אזור מסחר משולב תירות					
	9	2	46	40	6	40	*	46	46	3	3	3	19.64	אזור מלונאות ונופש			
	9	2	11.6	11.6	1.6	10	*	11.6	11.6	3	3	3	8.56	אזור מסחר משולב תירות			

(1) * הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

3.3. הוראות נוספות :

3.3.1 תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים. התכנית תוכן על בסיס עקרונות בנוי ועקרונות פיתוח.

אזור מלונאית ונופש :

ליעוד קרקע זה תוכן תוכנית בנוי שתציג את מיקום המבנים, החנויות, דרכים, שבילים ופיתוח סביבתי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

המבנים יהיו בעלי אופי כפרי בגודלם ובחומרי הבניה. חיצוניות בנית המבנים תשולב לפחות ב- 50% בחיפוי אבן (בכל מבנה). הגגות יהיו לפחות ב- 50% מחופי רעפים (בכל מבנה). כל חומרי הבניה יהיו באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. תוכנית הפיתוח הסביבתי תוכן ע"י אדריכל נוף ויסומנו בה הגבהים הסופיים, שבילים, מדרכות, גדרות, ריהוט גנני והחומרים מהם ייבנו. כמו כן, תוכן תכנית נטיעה ושתילה.

אזור מסחר משולב תיירות :

לכל אחד מהמתחמים : ספורט ונופש ומסחרי תיירותי, תוכן תכנית בינוי כוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית.

המבנים יהיו בעלי אופי כפרי ויבנו מאותם חומרים מהם יבנו מבני האכסון או כל חומר איכותי אחר, המתאים ליעודם. בקירות הריצוניים חובה לבנות לפחות 50% באבן. לפחות 50% מגג המבנה יהויב בחיפוי רעפים.

החנויות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.

תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250. תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים.

תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר.

מקרקע סופית. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.

כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 תשתיות :1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

הניקוז בתחום התכנית יעשה ע"י חלחול טבעי או תיעול בצינורות תת קרקעיים בהתאם לתכנית ניקוז מפורטת שתאושר ע"י רשות ניקוז כנרת. לא יוצאו היתרי בניה בהעדר תכנית זו. פעולות הניקוז בכל תחום התכנית תבוצענה ע"פ חוק הניקוז תשי"ח - 1957 על כל תיקוניו ותקנותיו. לאורך נחל דישון מצידו הצפוני, ברצועה שרוחבה 10 מ' מהקצה העליון של גדת הנחל (כמסומן בתכנית) יותר השימוש ע"י רשות ניקוז כנרת לצורכי תחזוקה טיפול ותפעול נחל דישון.

3. ביוב :

תכנית תשתית הביוב הכוללת מערכת איסוף וטיפול וסילוק שפכים תוכן בתאום ובאישור המשרד לאיכה"ס, משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. לא יינתנו היתרי בניה ללא קיומה של תכנית שאושרה ע"י כל הרשויות כנ"ל. איכלוס המבנים וקבלת טופס 4 לחיבור חשמל יותנו בהשלמת ביצוע כל תשתית הביוב הנ"ל באישור מינהלת הכנרת, המשרד לאיכה"ס ומשרד הבריאות.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בק רבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. רשת החשמל והתקשורת תהייה תת קרקעית. תחנות ההשנאה תהיינה בנויות על הקרקע (לא על עמוד).

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.5. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

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

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי הסעיפים 188, 189, 190 בפרק חי' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 23 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום :

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

4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

.5 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

.6 מקלטים / מיגון/ הוראות הג"א :

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

.7 סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבנים מרכזיים והמסחר התיירותי, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

.8 תנאים לביצוע התכנית:

- שימוש למגורים יהיה סטייה ניכרת ולא יתאפשר במסגרת הוצאת היתרי בניה.
- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- היתרי בניה ינתנו רק לאחר הכנת תכנית ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- היתרי הבניה למבנים ינתנו רק לפי יעודי הקרקע, השימושים וההגבלות המופיעים בתוכנית זו ועפ"י תוכנית הבינוי.
- לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר, או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירוניות במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר, יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.
- לא ינתנו תעודות גמר ו/ או אישורים לחיבור תשתיות (טופס 4), כל עוד לא הושלמו עבודות התשתית העירונית במקרקעין, לגביהם נתבקש ההיתר ולא הוסדרו הצמתים של הדרכים המוצעות עם הכבישים הכלולים ברשת הכבישים הארצית, וכל עוד לא הושלמו עבודות הפיתוח.
- תנאי למתן היתר בניה, עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונית של משרד התיירות.

.9 איכות הסביבה:

על השימושים המיועדים בתכנית זו לעמוד בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, הכל כדי למנוע מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בכל הקשור באיכות אוויר, רעש, קרקע ומים, ערכי טבע ונוף וסלוק ביוב.

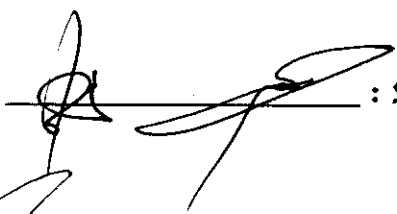
4. מימוש התכנית :

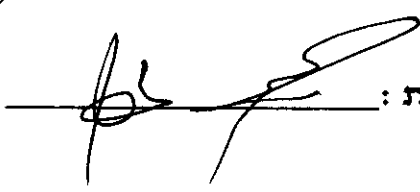
4.1 שלבי ביצוע :

התכנית כוללת שני מרכיבים עיקריים, תיירות מסחרי ואיכסון תיירותי. לא תהיה התניה של הקמת אחד ממרכיבי התכנית לגבי המרכיב האחר וכל אחד יוכל לקום במקביל או בדרוג לאחר בתנאי שהקמתו המוקדמת תאפשר את הקמת החלק האחר בשלמותו.

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

5. חתימות :

בעל הקרקע : 

יוזם התכנית : 

מגיש התכנית : _____

עורך התכנית : _____

