

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

מועצה מקומית - יסוד המעלה

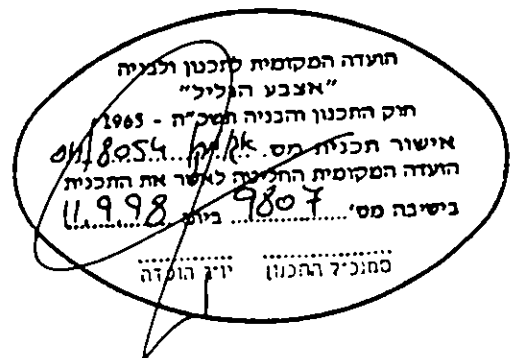
תכנית מס' אג/מק/011/8054

שינוי לתכ' מס' ג- 8054

(שינוי בינוי למלון 120 חדר)

## תקנון

תאריך: 03/02/1998  
 22/02/1998  
 19/03/1998  
 26/03/1998  
 06/04/1998  
 12/05/1998  
 24/05/1998  
 09/06/1998  
 01/11/1998



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

מועצה מקומית - יסוד המעלה

תכ' מס' אג/מק/8054/008

שינוי לתכנית מס' ג' - 8054

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' אג/מק/8054/011 שינוי לתכנית מס' ג' - 8054.  
(להלן: "התכנית").
2. מקום התכנית: מחוז הצפון  
נפת צפת  
מועצה מקומית: יסוד המעלה  
גוש - 13987  
חלקות - 30, 31 (חלק)
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול עבה.
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  
ב. תשריט.  
ג. נספח בינוי מחייב ערוך בקני"מ 500:1.  
ד. נספח נופי מנחה ולא מחייב.
5. שטח התכנית: 26,485 מ"ר
6. בעל הקרקע: ולטר רוזנטל בע"מ - שד' ההסתדרות 159 מפרץ חיפה.  
טל: 04-8415197 פקס: 04-8727489
7. יוזם התכנית: ולטר רוזנטל בע"מ - שד' ההסתדרות 159 מפרץ חיפה.  
טל" 04-8415197 פקס: 04-8727489
8. עורכי התכנית: ט.מ. לייטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ.  
רח' נחום 18 ת"א טל: 03-5465160 פקס: 03-5442653
9. מטרת התכנית: א. שינוי של הוראות בינוי לפי תכנית ג' 8054 - לפי סעיף 62 א' (א) 5 - לחוק.  
ב. שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים בתכנית ג' - 8054 מבלי לשנות את סה"כ בשטח הכולל המותר לבנייה - לפי סעיף 62 א' (א) 6 לחוק.  
ג. הגדלת מספר יחיד - מ- 60 חדרים ל- 120 חדרים - ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות - תוך מתן מענה לצרכי החנייה והתשתיות הנובעים מהגדלה זו - לפי סעיף 62 א' (א) 8 לחוק.

10. **כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' ג' 8054 לרבות השינויים לה, ושאושרו מזמן לזמן, למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.
11. **באור המקרא:** קו כחול - גבול תוכנית  
קו אדום עם משולשים אדומים - גבול גוש  
קו שחור עם עגולים - גבול חלקה  
חלקה 30 - מספר חלקה  
פסים אפורים אלכסוניים - אזור שרותי דרך  
פסים ירוקים אלכסוניים - שטח חקלאי  
צבע חום בהיר - דרך קיימת  
עגול ובתוכו מספרים :  
מספר עליון - מס' הדרך.  
מספרים צידיים - קוי בנין  
מספר תחתון - רוחב זכות הדרך.
12. **הוראות התכנית:** א. באזור בית המלון יותרו 120 חדרים.  
ב. חישוב השטחים בתחום התכנית יהיה כמפורט בטבלה בעמ' 6.
13. **נספח בינוי:** נספח הבינוי המצ"ב מהווה חלק ממסמכי התוכנית. סטיות לא משמעותיות במפלס הכניסה של המלון (עד  $\pm 1.0$  מ') הנובעים מהתכנון המפורט לא יהוו שינוי לת.ב.ע. הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר תוכנית בינוי שונה ובתנאי שתוכנית הבינוי עונה על כל הנחיות ת.ב.ע. זו.
14. **תכליות:** רשימת התכליות והגבלות הבניה - לפי תכנית ג' / 8054.
15. **ניקוז מי גשם:** הניקוז יעשה ע"י חלחול טבעי או תיעולו בצינורות תת קרקעיים, ובהתאם לתכנית ניקוז מפורטת בתאום ובאישור רשות ניקוז כנרת, לא יוצאו היתרי בניה בהיעדר תכנית זו. פעולות הניקוז בכל תחום התוכנית יבוצעו ע"פ חוק הניקוז תשי"ח - 1957 על כל תיקוניו ותקנותיו.
16. **ביוב:** תכנית תשתית הביוב הכוללת מערכות איסוף, טיפול וסילוק שפכים תוכן בתאום ובאישור המשרד לאיכה"ס, משרד הבריאות ומינהלת הכנרת. לא יינתנו היתרי בניה ללא קיומה של תכנית זו. איכלוס המבנים וקבלת טופס 4 יותנה בהשלמת ביצוע תשתית הביוב הנ"ל באישור מינהלת הכנרת, המשרד לאיכה"ס ומשרד הבריאות.
17. **גדת נחל דישון:** ברצועה לאורך גדת נחל דישון - כמסומן בנספח הבינוי - יותר השימוש ע"י "רשות ניקוז כנרת" לצורך תחזוקה, טיפול ותפעול של גדת הנחל.
18. **פיצוי ושיפוי:** כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים, יחולו על יוזם התכנית. יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר,

בנוסח שיומץא לו ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

- 4 -

19. היטל השבחה:  
הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

20. לוח זמנים לביצוע התכנית:  
5 שנים מיום אישור התוכנית.

21. טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

(א) טבלת זכויות מצב קיים

| מס' יח' במגרש<br>סה"כ דיו'ר מס' יח' דיור / צפיפות | גובה בניה מקסימלי               |            | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי |             |            |                 |                  |                 |       |       |       |       | קווי בנין |           |           | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור |                   |
|---|---------------------------------|------------|-------------------------------|-------------|------------|-----------------|------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|--------------------------|----------|-------------------|
|   | במטרים                          | מס' קומות  | סה"כ                          | לכיסוי קרקע | שטחי שירות | שימושים עיקריים | מתחת למפלס בניסה | מעל למפלס בניסה | קדמי  | אחורי | צדדי  | מסחר  | מוסכים    | דירת שומר | חות סוסים |                          |          | תפעולי            |
|   | 9m' מעל<br>6m מתחת<br>סה"כ 15m' | 5<br>(3+2) | 4,500                         | 2,500       | 1,500      | 3,000           | 1,500            | 1,500           | 1,500 | 3,000 | 1,500 | 1,500 | 1,500     |           |           |                          |          | בית מלון 60 חדרים |
|   | 9m'                             | 2          | 2,000                         | 1,200       | 1,000      | 1,000           |                  |                 |       | 1,000 |       |       | 1,000     |           |           |                          |          | מסחר              |
|   | 9m'                             | 2          | 2,000                         | 1,200       | 1,000      | 1,000           |                  |                 |       | 1,000 |       |       | 1,000     |           |           |                          |          | מוסכים            |
| 1   | 9m'                             | 2          | 70                            | 70          | 20         | 50              |                  |                 |       | 50    |       |       | 50        |           |           |                          |          | דירת שומר         |
|   | 9m'                             | 2          | 1,800                         | 1,800       | 1,000      | 800             |                  |                 |       | 800   |       |       | 800       |           |           |                          |          | חות סוסים         |
|   | 9m'                             | 2          | 1,700                         | 1,700       | 1,000      | 700             |                  |                 |       | 700   |       |       | 700       |           |           |                          |          | תפעולי            |
|   |                                 |            |                               |             |            |                 |                  |                 |       |       |       |       |           | 5         | 3         | 3                        | 26,485   |                   |

ב. טבלת זכויות מצב קיים

| מס' יח' במגרש<br>מס' יח' דיור במס' דיור<br>מס' יח' דיור במגרש | גובה בניה<br>מקסימלי | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי |           |      |             |           |                 |                  |                 |            |       | קוי בנין | גודל מגרש<br>מינימלי<br>(במ"ר) | שם האזור<br>(שימושים<br>עיקריים) |                             |
|---|----------------------|-------------------------------|-----------|------|-------------|-----------|-----------------|------------------|-----------------|------------|-------|----------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
|   |                      | במטרים                        | מס' קומות | סה"כ | לכיסוי קרקע | שטחי שרות | שימושים עיקריים | מתחת למפלס כניסה | מעל למפלס כניסה | קדמי       | אחורי |          |                                |                                  | צדדי                        |
| 1   | 9.0m'                | 3                             | 13100     | 8470 | 6550        | 6550      | 1500            | עיקרי 5050       | 1500            | עיקרי 5050 | 5     | 3        | 3                              | 26,485                           | שרותי דרך ייעודים לפי תקנון |

| גובה בניה מקסימלי    |                  | שטח בניה מקסימלי   |                 |           |                    |                 |        |           |      |      |      | קוי בנין |      | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור שימושים עיקריים |
|----------------------|------------------|--------------------|-----------------|-----------|--------------------|-----------------|--------|-----------|------|------|------|----------|------|--------------------------|--------------------------|
| במ'                  | מס' קומות        | שטח שירות תת-קרקעי | שטח שירות עלילי | שטח עיקרי | שטח עיקרי תת-קרקעי | שטח עיקרי עלילי | סה"כ   | כסוי קרקע | סה"כ | סה"כ | קדמי | אחורי    | צידי |                          |                          |
| 9 מ' (כולל גג רעפים) | 2 ק' + מרתף חלקי | 1030               | 1500            |           |                    | 3000            | 5,530  |           |      |      |      |          |      | בית מלון 120 חדרים       |                          |
| 9 מ' + 3 מ' מרתף     | 2                |                    | 1000            |           |                    | 1000            | 2000   |           |      |      |      |          |      | מסחר                     |                          |
| 9 מ'                 | 2                |                    | 1000            |           |                    | 1000            | 2000   |           |      |      | 5    | 3        | 3    | מוסכים                   |                          |
| 9 מ'                 | 2                |                    | 20              |           |                    | 50              | 70     |           |      |      |      |          |      | דירת שומר                |                          |
| 9 מ'                 | 2                |                    | 1000            |           |                    | 800             | 1800   |           |      |      |      |          |      | חוות סוסים               |                          |
| 9 מ'                 | 2                |                    | 1000            |           |                    | 700             | 1700   |           |      |      |      |          |      | תפעולי                   |                          |
|                      |                  | 1030               | 5520            |           |                    | 6550            | 13,100 | 8,470     |      |      |      |          |      | סה"כ                     |                          |

22. חתימות:

בעל הקרקע: ולטר רוזנטל בע"מ - חיפה.

ולטר רוזנטל בע"מ

מגיש התכנית: ולטר רוזנטל בע"מ - חיפה.

ולטר רוזנטל בע"מ

הרשות המקומית.



עורכי התכנית: ט.מ. לניטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ.

טומס מ. לניטרסדורף  
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ



מוכס מ לייגנדס  
אדריכלים והנדסאים (מז"ס) בע"מ

אדריכלים והנדסאים

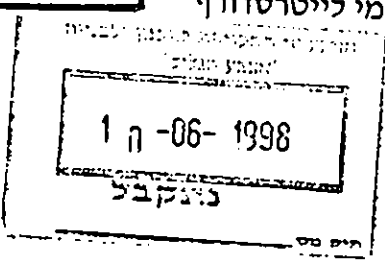
לוי & שטרק

05-1998

דאר נכנס

אברהם לוי,  
יוסי שטרק, אריה צוק  
מהנדסים יועצים  
תכנון בהנדסה אזרחית,  
דרכים, תנועה ורמזורים

426/380/98  
7/5/98



לכבוד  
אדריכלי - משרד טומי לייטרסדורף

רח' נחום 16

תל אביב

FAX - 03-5442653

א.נ.

**הנדון: יסוד המעלה - תכנון תחבורתי למתחם מלונאות ומסחר-חוות דעת**

בהתאם לתוכנית אדריכלות שהינכם עורכים למתחם המלון ביסוד המעלה, הננו מתכבדים להגיש את הדו"ח התחבורתי המעודכן המתייחס לבינוי הקיים ולמבנה המלון המוצע, בהתאם להערות הועדה המקומית לתכנון ובניה - אצבע הגליל.

**1. תאור מצב קיים**

במתחם הפרויקט פועלת תחנת תדלוק של חברת סונול וכן מבנה מסחרי בשטח של כ - 1000 מ"ר. החיבור למתחם הקיים מתבצע דרך שני צמתים בכביש מע"צ מס' - 9119, שהוא כביש ברמה מקומית. הכניסה והיציאה למתחם מתבצעים במערך טבעתי, חד - סיטרי. חבור זה קיים ומאושר כדן.

**2. מערך התחבורה**

עם הקמת המבנה המסחרי לפני כשנה, נבנה מגרש חניה שחובר לצמתי הכניסה והיציאה מכביש מע"צ. כווני הנסיעה נותרו כפי שהיו, דהיינו, כניסה מכוון מערב ויציאה מצד מזרח. בחזית הפרויקט קיים כביש שידרתי, כיוון צפון לדרום המאפשר הזנה למתחמי חניה המרוכזים לאורך המבנה המסחרי, ולהוות באבא יונה. פתרונות החניה הקיימים והמוצעים יתבססו על חניה במגרשים פתוחים. בתכנון החניות ילקח בחשבון הצורך בנגישות מיידית למבנים השונים וכן אפשרות נוחה לפריקת נוסעים וסחורות בקירבת המלון.

**3. דרישות החניה**

דרישות החניה הוצבו בהתאם לתקן החניה שבתוקף. כיום, החניה הקיימת מספקת את דרישות התקן. עם הקמת מבנה המלון בן 120 חדרים יחולו מספר שינויים גאומטריים בחניה הקיימת (לטובת תוספת חנית אוטובוסים). כמו כן, תעובה החניה הקיימת עבור תוספת לחניה תפעולית. להלן טבלת דרישות החניה עפ"י התקן הקיים:

| שמושים   | שטח (מ"ר) | תקן החניה       |        |         | דרישות חניה |        |         |
|----------|-----------|-----------------|--------|---------|-------------|--------|---------|
|          |           | פרטי            | משאית  | אוטובוס | פרטי        | משאיות | אוטובוס |
| בית מלון | 120 חדי   | 1:4             | 1:100  | 1:50    | 1           | 2      |         |
| מסעדה    | 220       | 1:10            | 1:1000 | 1:500   | 1           | 1      |         |
| מסחר     | 780       | עד 1:30<br>500  | 1:500  | --      | 1           | --     |         |
|          |           | מעל 1:35<br>500 | 1:700  |         | 1           | --     |         |
| סה"כ     |           |                 |        |         | 4           | 3      |         |

סה"כ חניה מוצעת בתוכנית:  
פרטי - 77 - קיים עודף של 12 חניות לעומת הדרישות.  
אוטובוס - 3 - בהתאם לתקן.  
משאית - 4 - בהתאם לתקן.

ח"כ, שד' הנושא 69  
ת.ד. 6507 מיקוד 31067  
טל 04-8336624  
פקס 04-8336625

לוי & שטרק

אברהם לוי,  
יוסי שטרק, אריה צוק  
מהנדסים יועצים

תכנון בהנדסה אזרחית,  
דרכים, תנועה ורמזורים



#### 4. סיכום ושונות

התכנון התחבורתי המוצע של דרכים וחניות עונה מבחינת דרישות התקן ומבחינה תנועתית לתכנית הבינוי המוצעת במתחם זה.  
תכנית כני"ל אושרה בזמנו ע"י המפקח על התעבורה במחוז חיפה והצפון והעתק ממנה מצוי במשרדנו.  
גישת כלי רכב לאזור הדרומי של המתחם (חוות באבא יונה) תשאר במתכונתה הנוכחית, דהיינו תבוצע דרך מוסדרת מדרום למלון שתחבר את המסעדה למתחם הקיים ולצומת מע"צ.  
בקצה מגרש המלון תבוצע סובה לרכב פרטי, שתאפשר חזרת כלי רכב בקטע זה של מתחם המלון.

בברכה,

אריה צוק

לוט: תכנית מעודכנת להסדרי חניה ותנועה.

העתק: מר רוני רוזנטל - חב' וולטר רוזנטל. - 04-8727489 - FAX.  
מר צבי ערד - ניצן ענבר.