

2015/01

תקנונים 2/ עין יעקב - תיירות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז הצפון
25-03-2001

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 10376/ג
הועדה המקומית בשיבתה מס' 1198
מיום 13.1.97 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מעלה יוסף

שם התכנית: "עין יעקב - תיירות ונופש"

תכנית מפורטת מספר ג/ 10376.

תואמת לת.מ.מ. 2.

מ

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 10376
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.1.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10376
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5003
מיום 17.2.01

משרד הפנים
מחוז הצפון - נציגות עילית
23-04-2001
תיק מס' 41036

תאריך: 1.12.97
עדכון: 02.01; 8.00; 3.2000

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
טל': 04-6934977 פקס: 04-6938468

המתכנן: אבישי טאוב
-
קוראים ד.ג.חבל כורזים

1. מקום התכנית :
מחוז : הצפון.
נפה : עכו .
מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל.
תחום מוניציפלי : מועצה אזורית מעלה יוסף.
2. **שם ותלות :** התכנית תקרא "עין יעקב – תיירות ונופש" תכנית מפורטת מספר ג/ 10376 תואמת לת.מ.מ 2 ותחול על השטח התחום בכחול בתשריט המצורף.
3. **מסמכי התכנית :**
3.1 תקנון התכנית ובו 5 עמודים. - ח"ח י"ב .
3.2 התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מצב קיים בקנ"מ 5000 : 1 , מצב מוצע בקנ"מ 1: 1250 - ח"ח י"ב
3.3 נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1: 250 .
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה .
4. **שטח התכנית :** 6.30 דונם בתחום הקו הכחול.
תאריך מדידה : 15.07.97
5. **יוזם התכנית :** אגודת עין יעקב (ע"י חיקה יחזקאל) - ד.ג. מעלה יוסף טל' : 04-9979073 .
6. **בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל' : 04-6558211
7. **עורך התכנית :** אבישי טאוב - אדריכל - כורזים ד.ג חבל כורזים .
טל' : 04-6934977 פקס : 04-6938468 .
8. **מקום התכנית :** בצידו המערב של מושב עין יעקב **בגוש : 18420 חלק מחלקות : 2; 27 .**
9. **מטרות התכנית :**
9.1 שינוי יעוד השטח החקלאי והקמת מוקד איכסון תיירותי כפרי ליד המושב עין יעקב.
9.2 קביעת היקף האיכסון המבוקש לאתר.
9.3 קביעת הוראות פיתוח.
10. **קיבולת התכנית :** 45 חדרי אירוח.
11. **יחס לתכניות אחרות :**
התכנית תואמת ת.מ.מ 2 .
12. **ציוני התשריט :**
גבול תכנית - בקו כחול
גבול תכנית מאושרת - בקו כחול מקווקו.
גבול ת.מ.מ 2 - בקו כחול כהה .
דרך מוצעת - השטח הצבוע אדום בתשריט.
תיירות ונופש - השטח הצבוע צהוב בתשריט.
שטח ישוב כפרי ע"פ ת.מ.מ 2 - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע צהוב בתשריט.
שטח פרטי פתוח - השטח הצבוע ירוק בהיר ותחום ירוק כהה בתשריט.
יער טבעי לשימור ע"פ תמ"א 22 - השטח המרושת צפוף בצבע כתום בתשריט.
יער טבעי לטיפוח ע"פ תמ"א 22 - השטח המרושת בצבע כתום בתשריט.
יער נטע אדם ע"פ תמ"א 22 - השטח המרושת בצבע ירוק בתשריט.
גבול גוש רשום - בקו ירוק משונן.
גבול ומספר חלקה רשומה - בקו ירוק דק ומספר שחור מוקף עיגול בתוך.
מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.

13. טבלת אזורים ואחוזים:

האזור	שטח בדונם קיים	% מהתכנית קיים	שטח בדונם מוצע	% מהתכנית מוצע
שטח ישוב כפרי ע"פ ת.מ.מ. 2	6.3	100.0%	-	-
תיירות ונופש	-	-	3.95	62.7%
שטח פרטי פתוח	-	-	0.80	12.7%
דרך מוצע	-	-	1.55	24.6%
סה"כ	6.30 ד'	100.0%	6.30 ד'	100.0%

14. תכליות ושימושים:14.1 תיירות ונופש:

השטח הצבוע צהוב בתשריט יהיה שטח המיועד להקמת מוקד איכסון תיירותי כפרי ומרכז שרותי תיירות לתיירות עוברת ויכלול חדרי אירוח במתכונת כפר נופש או מלונית, מסעדה, בר-קפטריה, חנות מזכרות, וכל הדרוש להפעלת שרותי התיירות. זכויות ומגבלות בניה ראה סעיף 24. על שטח תיירות ונופש יחולו ההוראות הבאות:

- שטח תיירות ונופש יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות.
- השטח המיועד לתיירות ונופש יהיה לשימוש זה בלבד, כל שימוש אחר ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה: היתר בניה למלון יוצא בתנאי התאמה לתקנים פיזיים לבניית בתי מלון של משרד התיירות.

14.2 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט מיועד לשטח פרטי פתוח. בשטח זה יותר לבצע עבודות גינון ופיתוח התקנת דרכים פנימיות וחניות. לא תותר כל בניה בשטח זה.

14.3 שטח דרך:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת.

15. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם 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.

16. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך 22מ.	
מקו מתח גבוה עד 22ק"ו	5מ.
מקו מתח גבוה עד 110ק"ו	8מ.
מקו מתח עליון עד 161ק"ו	10מ.
- לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2מ.
- תפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	2.5מ.
מעמודי חשמל מתח עד 33ק"ו	5מ.
מעמודי חשמל במתח עליון	10מ.
- תפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת קרקעי	10מ.
מעמודי חשמל מתח נמוך	5מ.

- מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5מ.
מעמודי חשמל מתח עליון 10מ.
ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
ו. כל קווי החשמל, למעט קווי מתח גבוה, יהיו תת קרקעיים.

17. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם למתן פתרון ביוב מוסכם ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.

18. ניקוז:

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

19. מקלטים:

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא עם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

20. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

21. הפקעת שטחים:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

22. כיבוי אש:

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.

23. סילוק אשפה:

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

24. חלוקה:

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

25. רישום:

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

26. מים:

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

27. הוראות בניה ועיצוב ארכיטקטוני:

הגשת הבקשה להיתר תחייב הכנת תכניות בנוי ותכניות לעיצוב ארכיטקטוני תוך התיחסות למבנים הסמוכים לשטחים הפתוחים ולחומרי הגימור. בשטח תיירות ונופש יהיו הבניינים שטוחים ללא גג רעפים, מלבד 30% מהמבנה המרכזי תשולב אבן טבעית בחזיתות המבנים. הבניה תהיה צמודת קרקע במפלסים צמודי פני קרקע טבעית.

24. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

גובה בניה מכסימלי		קוי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם ואזור שימושים עיקריים
במטר	מס' קומות	אחורי	צדדי	קדמי		
7	2	3	3	5	3900	תיירות ונופש

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם ואזור
סה"כ בניה	לכיסוי קרקע מכסימלי	שטחי שרות		שטחים עיקריים		
		מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
45%	45%	*	10%	*	35%	תיירות ונופש


* הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה ובתנאי שלא יעברו את הסה"כ המותר.

סה"כ יחידות אירוח בשטח התכנית	מס' יחידות אירוח במגרש סה"כ	צפיפות נטו מס' יח' לדונם	שם ואזור שימושים עיקריים
45 יח'	45 יח'	12 יח' לדונם	תיירות ונופש

23. חתימות ואישורים:

חתימת יוזם התכנית: אגודת עין יעקב.

עין-יעקב
מושב עובדים/לוחמי שבות
השואפת שיתופית בע"מ



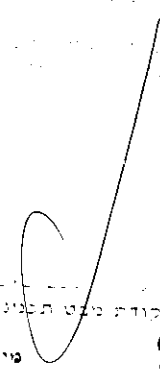
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המנהל מקרקעי ישראל הוא מוסד ממשלתי, הממונה על ידי משרד האוצר, להקצת אדמות וקרקעות לרשות הממשלה ולגופים ציבוריים. המנהל מקרקעי ישראל אחראי על ניהול רישומי הקרקעות בישראל, על הפיקוח על העסקאות, ועל ניהול תעבורת האדמות.

המנהל מקרקעי ישראל מאשר את הקמת המבנה למטרות הציבוריות, תוך התחשבות במטרות הממשלה.

מנהל מקרקעי ישראל
 מרחוץ המסע

תאריך: **22/4/04**



חתימת המתכנן: אבישי טאוב - אדריכל.



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.ג. חבל כורזים
 טל. 06-6934977 פקס 06-6938468

1.12.97