

8/2006

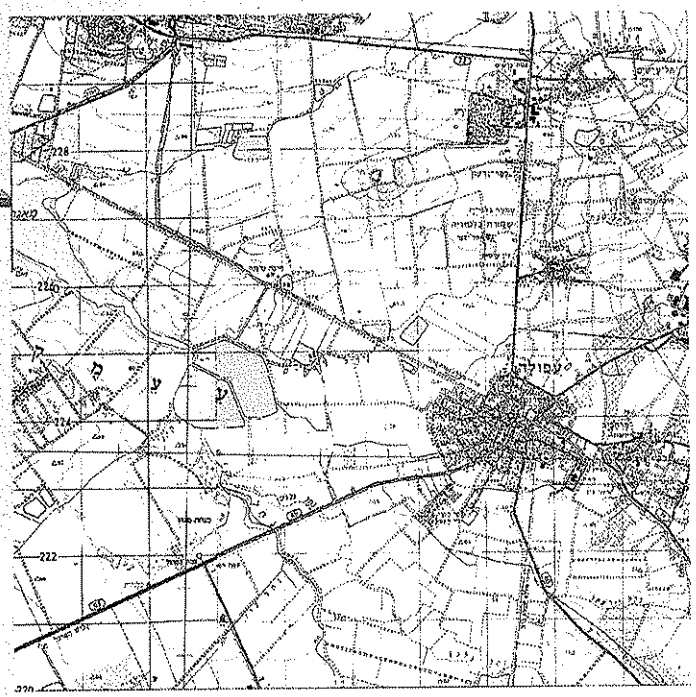


מחוז צפון מרחב תכנון מקומי "עפולה" עיריית עפולה

- מלון קאונטרי קלאב - עפולה
- תכנית מס' ג/12480
- שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/302, ג/12567.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 12480
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 26.4.06 לאשר את התכנית
דניאל נדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12480
 פורסמה ביוקרה פרטית מס' 5640
 מיום 13.3.04



עיריית עפולה

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי : עפולהתחום שיפוט מוניציפלי : עפולה

שם ישוב : עפולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם התוכנית: תכנית מס ג/12480- "מלון קאוונטרי קלאב-עפולה"

תוכנית מפורטת ג/12480 שינוי למתאר מספר ג / 302
 שינוי למתאר מספר ג / 12567 .
 מטרה עיקרית: מלונאות נופש וספורט

1.2 מקום התוכנית: שדרות רבין בצמוד לקאוונטרי קלאב קיים

צפון : 178/300		מזרח : 224/525	
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש**	
	22	16745	
62 (חלק מכביש 65)		16710	

1.3 שטח התוכנית: 4820 מ"ר עפ"י מודד מוסמך1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אהרון כרסנטי רח' בודנהיימר 1 371 תל-אביב טל' 03-6046028

יזם התוכנית: יוניש יעקב ש.ר.י. פרויקטים בע"מ ת.ד. 2954 עפולה טל' 04-6407233

אהרון כרסנטי רח' בודנהיימר 1 371 תל-אביב טל' 03-6046028

מגיש התוכנית: אסף כרסנטי רח' בודנהיימר 1 371 תל-אביב טל' 03-6046028

עורכי התוכנית: נ.ב.ט אדריכלים, נתן בוכהנדלר אדריכל מס' רישיון: 24880,

רח' הירקון 35, חיפה

טל' 04-8344251 פקס: 04-8344298

אדד' זהבי איתי, מושב ציפורי 17910 טלפקס: 04-6456678

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"א

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 302 המאושרת. (יעוד תקלאי)
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 12567 המאושרת. (יעוד לשטח ספורט)

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ד. נספח בינוי בקני"מ 1:250 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
13.8.00	הכנה
20.8.00	עדכון 1
0.10.00	עדכון 2
23.10.00	עדכון 3
20.2.02	עדכון 4
,27.12.04	עדכון 5
17.2.05,17/3/05,1/7/06	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- I. גבול תוכנית בנוי ערים או גבול שטח תכנון עיר - קו כחול עבה בלתי מקוטע.
- II. גבול תכנית בנין ערים מאושרת - בקו כחול עבה מקוטע.
- III. שטח ספורט - צבע ירוק בהיר.
- IV. אזור מלונאות ונופש - בצבע צהוב ומותחם חום כהה.
- V. שטח פרטי פתוח - בצבע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה.
- VI. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת - בצבע אדום.
- VII. דרך קיימת - בצבע חום.
- VIII. קו בנין - קו אדום עבה מקוטע.
- IX. גבול חלקה ומספר - קו ומספר בשחור.
- X. רוזטות - מספר דרך, בספרה שחורה ברבע העליון של העגול.
- קו בנין מינימאלי, בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העגול.
- רוחב הדרך, בספרה אדומה ברבע התחתון של העגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
%	מ"ר	%	מ"ר	
---	---	83.9%	4,042	שטח ספורט
68.3%	3,292	---	---	שטח מלונאות ונופש
15.6%	750	---	---	שפ"פ
16.1%	778	16.1%	778	דרך מאושרת/קיימת
100 %	4,820	100 %	4,820	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמה ופיתוח של אזור מלונאות נופש, וספורט הכולל מלון בן 140 חדרים ב-2 מבנים בני 4,7 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מספורט למלונאות נופש, ספורט, חניית, גינון ושירותים הנדסיים וטכניים.
2. קביעת שלביות בצוע דרכי גישה בהתאם לנספח התחבורה המאושר ע"י משרד התחבורה.
3. קביעת בינוי והנחיות להוצאת היתר.

2.2.1

2.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מלונאות	6400 מ"ר	140 חדרים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

• **דרך מאושרת:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

• **שפ"פ:** בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקנים הנדסיים, גידור וחניות.

• **מלונאות ונופש:** באזור זה יותר להקים מלון עירוני 3 כוכבים בעל 140 חדרים וכן שימושים נלווים למלון אשר מהווים חלק ממנו. השטח המיועד למלונאות יהיה לשימוש זה בלבד כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהתכנית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

שם האזור (שימוש עיקרי)	גודל מגרש מינמלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					מס' חדרים	מס' מבני במגרש			
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס מעל הכניסה*	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)			סה"כ		
ש.פ.פ.	700	5	3	3	5%	=	5%	5%	5%	1	4			
מלונאות ונופש	3000	5	3	3	8000 מ"ר	*	6400 מ"ר	1600 מ"ר	1400 מ"ר	8000 מ"ר	ע+7	28 מ' לא כולל מתקנים טכניים - עד 4 מ' נוספים	140	2

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
*** גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נקי ונקי.

א. - הוראות והנחיות נוספות: -תנאים להוצאת היתר בניה:

א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס העיר.

ג. תנאי להיתר הינו הגשת הדמיה ממוחשבת על רקע הסביבה לאישור מהנדס העיר.

ד. 30% לפחות מחזית הבניין תצופה באבן או חומר קשיח אחר לאישור מהנדס העיר.

ה. פיתוח המגרש וגיגונו יעשה ע"י היזם הרמה גבוהה ובתאום עם העירייה.

ו. הנחיות עיצוב יהיו בהתאמה לפרויקט הקאונטרי קלאב, שנבנה בסמיכות.

ז. תותר בניית הפרויקט ב-2 שלבים: שלב א' בניית מבנה קדמי בן 4 קומות. שלב ב' בניית מבנה אחורי בן 7 קומות וחיבור לקיים.

ח. תנאי להיתר בנייה יהיה התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות שיהיו בתוקף בעת מתן ההיתר.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

ניתן יהיה לבצע חלוקה למגרשים עפ"י סעיף 143 שתאושר ע"י הועדה המקומית לפי תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י 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 ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

8. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

ניתן לבצע את הפרוייקט בשני שלבים, שבכל שלב יבוצעו כ- 70 חדרי אירוח. השלבים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי של שני יחידות הבניה

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: אהרון כרסנטי

יזם התוכנית אהרון כרסנטי

יוניש יעקב

מגיש התוכנית: אסף כרסנטי

עורך התוכנית: נ.ב.ט בוכהנדלר אדריכלים בעמ'

אדר' בוכהנדלר נתן -

אדר' זהבי איתי -

