

2015047-100

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
30-04-2018
נתקבל

תכנית מס' ג/19368

תוכנית מתאר מקומית

תל בית ירח

פרוגרמה

מסמך רקע

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבנייה - תשכ"ה - 1965	
19368	אישור תכנית מס' ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התלישה	
ביום 13.01.18	לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית לא תורעה כעונה או שור
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה סגור או שור
מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 19368
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7847
מיום 13-05-2018

עדכון: מרץ 2018

תוכנית ג/19368 תל בית ירח – פרוגרמה 3.18

הערות	תוספת	מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח עפ"י תוכנית מוצעת	שטח/ דונם	תא שטח
		מ"ר	%	מ"ר	%			
תוספת 45 יח"י לסה"כ 120 יח"י ומרכז כנסים. השלמת שטחי ציבור התאמה לתקני משרד התיירות (פרוט)	2,850	44.1	10,650	ל.ר.	7800	תיירות	כ- 24.18	אוהלו- תיירות 1,4
תא השטח משמש כחלק מביה"ס האזורי עד 48 כיתות לימוד. כולל מגרשי ספורט ואתלטיקה ומבנה ימיה המשרתים את כלל הצפון	4,200	23.4	14,000	ל.ר.	9,800	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	כ- 59.92	בית ירח- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך 2,3,8,10,13
ימיה פעילה – אזורית/ ארצית. מעגנה משנית לפי תמ"א 13	50	ל.ר.	150	ל.ר.	100	ימיה	3.33	מעגנה תחום יבשתי
שרותים, מלתחות, שרותים לנופשים, חניות, מתקנים הנדסיים	250		400		בנוי כ- 150	בכפוף לתמ"א/13	50.93	פארק/ גן ציבורי
			200			חוף רחצה	14.84	חוף רחצה 79
בסמוך לכניסה הראשית למתחם.	230		230			מסחר ותיירות	0.77	מסחר ותיירות 26
שירותים, מחסן, סככות התכנסות	160		160		לא מוגדר	בית קברות	8.15	בית קברות 15,16,17
	7,590		25,440		17,850			סה"כ

השטחים המוצעים מתייחסים לסה"כ שטחי הבניה - עיקריים ושרות.

א. פרוגרמה לאכסון תיירותי – לפי תקני משרד התיירות.

מלון נופש דרג B בהיקף של 120 חדרים.

לפי התקן שטח נטו מינימלי :

לחדר – 25.0 מ"ר

לשטחים נוספים כולל שרות – 16.0 מ"ר לחדר.

סה"כ נטו לחדר – 41.0 מ"ר = מחושב ע"י משרד התיירות ע"פ 70.0 מ"ר ברוטו.

למרכז כנסים ולימוד עבור 500 איש – 3.0 מ"ר לאדם נטו = 1,500 מ"ר שהם 2,250 מ"ר ברוטו.

כיום בנוי באתר – מרכז לימוד וכנסים (על בסיס הכיתות של ביה"ס אהלו), מבנים לשרות הנופשים וכן 75 חדרי ארוח.

סה"כ בשטח של כ- 7800 מ"ר.

תוספת של 45 חדרים ומרכז הכנסים ובסה"כ $10,650 = 2250 + 120 \cdot 70$ מ"ר.

ב. פרוגרמה לבי"ס מקיף 6 שנתי – עד 48 כיתות.

בית ירח כיום הוא הבי"ס המקיף היחיד בתחומי מ"א עמק הירדן. ככזה משמש כבית ספר תיכון – 4 שנתי, שיכול להתפתח למקיף 6 שנתי.
 סה"כ עד 48 כיתות (8 בשנתון). כולל מגרש אתלטיקה ומסלול רקורטן (אתר למסלולי ריצה) המשמש את איזור הצפון כולו, לו צריך להוסיף עוד שרותים ומלתחות ואפשרות לאולם ספורט.
 מצורפת פרוגרמה משרד החינוך מעודכנת 6.2016 עבור מבני ציבור.
 לבי"ס כזה היא לפי 209 מ"ר ברוטו לכיתה.
 סה"כ 10,045 מ"ר.

בית ספר על-יסודי
 למוסדות או לזרם החינוך הממלכתי-ממלכתי דתי

פירוט	מאפיין																							
גילאי 13-18 (6 שנתונים, כיתות ז' - יב')	אוכלוסיית יעד																							
100% מקבוצת הגיל. תלמידי חינוך מיוחד לא הופחתו משיעור ההשתתפות (כ-2%).	שיעור השתתפות																							
27	מס' ילדים ממוצע בכיתה																							
<p>מרכיבי יסוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> בתי ספר על-יסודיים כוללים בדרך כלל 42/36/30 כיתות. שטחי הנסו סללים כיתות, מעבדות, מנהלה. שטחי הטרה סללים בעיקר מעברים, פרודורים ומדרגות. היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן: <table border="1" data-bbox="379 1051 1061 1274"> <thead> <tr> <th colspan="3">שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס</th> <th rowspan="2">מספר כיתות</th> </tr> <tr> <th>C</th> <th>B</th> <th>A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8,200</td> <td>7,400</td> <td>6,540</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>9,720</td> <td>8,750</td> <td>7,770</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>11,000</td> <td>9,900</td> <td>8,790</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td>80%</td> <td>60%</td> <td>שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנסו)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> אולם ספורט בשטח 800-1,500 מ"ר (גודל המבנה בהתאמה לכמות המושבים) חצר חוץ כולל מגרש משולב (הכלל שני מגרשי כדורסל) 	שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס			מספר כיתות	C	B	A	8,200	7,400	6,540	30	9,720	8,750	7,770	36	11,000	9,900	8,790	42	100%	80%	60%	שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנסו)	נתונים פרוגרמיים (לתכנון אדריכלי של המבנה) [השטחים הם ברוטו אלא אם אין אחרת]
שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס			מספר כיתות																					
C	B	A																						
8,200	7,400	6,540	30																					
9,720	8,750	7,770	36																					
11,000	9,900	8,790	42																					
100%	80%	60%	שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנסו)																					
	16:00-07:00	שעות פעילות																						
אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי	מספר כיתות	מכסות שטח																					
למבנה ביה"ס יוקצה כמלל מגרש ציבורי ייעודי	דגם C	דגם B		דגם A																				
	יישוב עירוני מרקם בני	יישוב עירוני מתחם חדש		יישוב כפרי/קהילתי																				
	0.4	0.5		0.75																				
	12.0	15.0		22.5																				
			שטח קרקע לכיתה (חנם לכיתה)																					
			36																					
			כיתות																					
			36																					
			כיתות																					
			42																					
			כיתות																					

לכך יש להוסיף:
 את מבנה הימיה המשרת את כלל האיזור. המבנה בהיקף של כ- 1000 מ"ר, אולם ספורט גדול – 1500 מ"ר, וכן זכויות נוספות לצרכים עתידיים של 12% - עוד 1500 מ"ר.
 לכן, סך זכויות הבניה המוצעות 14,000 מ"ר.

ג. פארק – גן ציבורי

החלק היבשתי של חוף ירדן כנרת. חוף רחצה, שהות יום הכולל גם לינת לילה אירעית בחורשת האקליפטוסים במוצא הירדן מהכנרת. הבינוי המוצע כולל:

- הסדרת שירותי חוף ומקלחות עבור חוף הרחצה והנופשים
- בית קפה, חנות הצטיידות
- סככות צל
- מבנים טכניים כולל מנהלה ומחסנים
- מתקני נופש ומשחקי ילדים
- משטחים עבור הקמת אוהלים

סה"כ בינוי להיקף של 400 מ"ר.

ד. חוף רחצה

חוף רקצה קיים ומוסדר
יכלול סככות צל, עמדות מציל
ובחלק האחורי הגבוה גם מחסנים ושרותים לנופשים.

ה. מסחר ותיירות

חלק ממערך הכניסה הראשית לתל בית ירח ולשביל סובב כנרת.
בסמוך למגרש חניה ציבורי גדול.
כולל מבנה שירותים, מזנון/הסעדה, חנות נוחות לנופשים, הצללות ופינות ישיבה.

ו. בית עלמין

בית עלמין כנרת הוא אתר מורשת לאומי ומפותח ככזה.
משמש כמקום לביקורים והתכנסות של קהל תיירים בנוסף לחלק קטן בשוליו שממשיך לשמש לקבורה פעילה.
השטח הכולל של בית העלמין כ- 8.07 דונם. מחולק לשלושה תאי שטח:
תייש 15 - כ- 1.5 דונם לרחבת התכנסות / סככת אבלים.
תייש 16-17 - כ- 6.5 דונם לקבורה.
בנוסף, מחוץ לבית העלמין ובצמוד לו שטח לחניה, שירותים ומחסן.
התוכנית מוסיפה לשטח בית העלמין הקיים שטח קטן נוסף של כ- 1.6 דונם לקבורה.

בית העלמין במצבו הקיים בפועל, הוא גם המצב המוצע, הקבורה קיימת בכל תחומו והמקומות הפנויים בהיקף של כ- 120-150 פזורים בכל שטח בית העלמין. רובם ככולם מובטחים ושמורים לתושבי כנרת המושבה והקבוצה.
במסגרת פיתוחו כאתר מורשת, הוקמו והוסדרו בו שרותים, סככות התכנסות, מחסן לציוד. בשל הפריסה של בית העלמין יותר להקים מחסני ציוד ומתקנים לגזם גם בחלקו הדרומי. בשטח כולל של 160 מ"ר.

ברחבת הכניסה ניתן להקים גם מבנה שמירה ותחנת מידע.