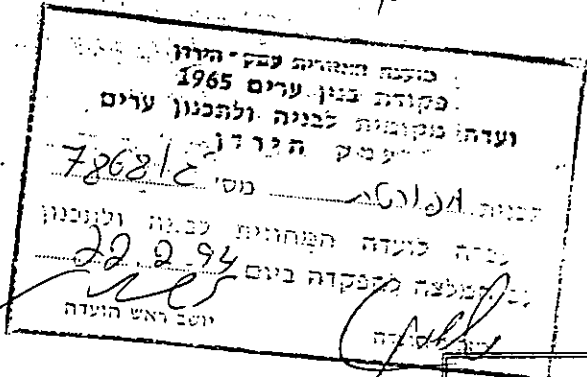


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - עמק הירדן

תכנית מפורטת מס' ג/7868

שינוי לתכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מס' ת/מ/א 13
 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 4282/ג



מחוז : הצפון
 נפה : עמק הירדן
 ישוב : קיבוץ גנוסר

מספרי חלקות		גוש
בחלקים	בשלמות	
4,5,8,12,33,28	7,20,32,22	15553
42,43,44	47,46,45,59,58	15554

שטח התכנית : כ-410 דונם
 היוזם : קיבוץ גנוסר
 המתכנן : אדריכל אריה רחמימוב
 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך : 20.5.1992
 7.9.1993
 18.10.1993 עדכון
 4.12.1993 עדכון

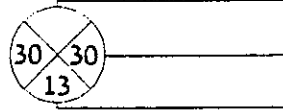
1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/7868 שינוי לתכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מס' ת/מ/א 13, ותכנית מפורטת מס' 4282/ (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב אלה (להלן: הוראות התכנית), תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט).
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ-410 דונם.
5. מקום התכנית : רצועת חוף הכנרת מול קיבוץ גנוסר. התכנית תחומה בין קו המים לבין כביש מס' 41 (90). השטח נמצא בין קוי אורך 199-200 ובין קוי רוחב 250-251, ועל פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : שינוי יעוד חלק ממקטע 4 - מגדל בתכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מס' ת/מ/א 13 בנושאים הבאים:
 א. יעוד שטח למוסד ציבורי מיוחד - בית אבות.
 ב. יעוד שטח לטיילת ציבורית.
 ג. התווית דרכים וחניות.
7. יחס לתכניות : התכנית כפופה לתכנית מתאר ארצית חלקית לחופים ת/מ/א 13 מרחב הכנרת וחופיה ולתכנית מתאר ארצית לבתי עלמין ת/מ/א 19 - ומהווה שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' 4282/ במקרה של סתירה בין תכנית זו ותכנית המתאר הארצית מס' ת/מ/א 13, הוראות התכנית והגדרות האזורים יקבעו על פי הוראות תכנית מתאר ארצית ת/מ/א 13.
8. יעוד הקרקע : רשימת יעודי קרקע, וסימונים בתשריט

<u>האזור</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה.
דרך קיימת או מאושרת / שדרה	חול ומשני צידיו ירוק מנוקד בירוק כהה
דרך משולבת וחניה / זכות כניסה לרכב	פסים אדום-ירוק לסירוגין

שביל מעבר
ציבורי - טיילת

ירוק בהיר מותחם
בקו ירוק כהה

מספר דרך



קו בנין

רוחב דרך

מוסד ציבורי
מיוחד/בית אבות

כתום מותחם
בקו חום

שטח חקלאי

פסים אלכסוניים
ירוקים לסירוגין

בית קברות

צהוב משופץ
קוי אלכסון
מצולבים בצבע ירוק

שמורת חוף

פסים אלכסוניים
צהובים לסירוגין

רצועת תנודות
מפלס המים
(-)211 עד (-)209

פסים טורקיז -
צהוב

רצועת תנודות
מפלס המים
(-)211 עד (-)213

טורקיז

מעגן דייג

פסים אלכסוניים כחולים לסירוגין

שרותי חוף

ורוד

שמורת נוף

תחום בפסים שחורים

9. תקנות כלליות :

9.1. הפקעה : השטח המיועד לצרכי ציבור יופקע ע"י המועצה האזורית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

9.2. חניה : עפ"י חוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה - תשמ"ג-1983.

9.3 ביוב וניקוז: כתנאי להוצאות היתרי בניה, תדרש הכנת תכנית הכוללת פתרון לניקוז וסילוק השפכים עפ"י דרישות משרד הבריאות ומינהלת הכנרת. השפכים יפוגו למערכת הביוב האזורית.

9.4 היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

10. רשימת תכליות ושימושים מותרים באזורים לפי יעודם: כל קרקע או בנין באזור המסומן בתשריט של התכנית בהתאם ליעודו, ישמש רק לשימושים המותרים באותו אזור כמפורט בסעיפים 10.1-10.10, להלן:

10.1 אזור למוסד ציבורי מיוחד - בית אבות: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום הוא שטח למוסד ציבורי מיוחד - בית אבות.

א. גובה הבנינים יוגבל ל-2 קומות. יותרו חדרים על הגג ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 10% משטח המבנה.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהגשת תכנית בנין ופיתוח בק.מ. שאינו קטן מ-1:250 ושיקבל את אישורה של הוועדה המקומית.

ג. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 300 יח'. שטחה המירבי של כל יחידה לא יעלה על 75 מ"ר. סה"כ הבניה המותרת למגורים לא תעלה על 24,750 מ"ר.

ד. שטח מבני הציבור האמורים לשרת את בית האבות לא יעלה על 1,650 מ"ר.

ה. שליש מחזיתות המבנים יבנו מאבן בזלת וגגות המבנים יהיו שטחים ומרוצפים.

ו. התכנון יעשה תוך התחשבות והתאמה לתנאי האקלים המיוחדים של האזור.

ז. קוי הבנין ממערב לגבול בית העלמין יהיו 100 מ' לגבי המגורים ו-50 מ' לגבי האלמנטים הציבוריים של הפרוייקט.

10.2 דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

10.2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול ומשני צידיו צבע ירוק מנוקד בירוק כהה, הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת/שדרה. הדרך תלווה בשטחים מגוננים ומפותחים אשר בהם ינטעו עצים בוגרים.

- 10.2.2 השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע אדום וירוק לסירוגין, הוא שטח לדרך משולבת, חניה וגינון/זכות כניסה לרכב.
א. החניה תגונן ביחס של עץ לכל 3 מקומות חניה.
- ב. בדרך המשולבת תותר תנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל תוך מתן עדיפות להולכי הרגל.
- ג. תותר תנועת רכב מוגבלת ככניסה למעגן הדיג, לרכב חרום או רכב שרות בלבד.
- ד. הצבת ריהוט רחוב, גופי תאורה ואלמנטים נוספים לשרות הולכי הרגל תותר עפ"י תכנית פיתוח מפורטת נפרדת באישור הוועדה המקומית.
- 10.2.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ומותחם בקו ירוק כהה הוא שטח של שביל למעבר ציבורי - טיילת.
הטיילת המקשרת בין בית יגאל אלון וקבר יגאל אלון מהווה טיילת נופית עם פינות צל, נקודות ישיבה ומנוחה לרווחת המטיילים.
תתאפר תנועת רכב חרום או רכב שרות בלבד עם הפרעה מינימלית להולכי הרגל.
- 10.3 שטח חקלאי: השטח בתשריט עליו צבועים פסים אלכסוניים בצבע ירוק לסירוגין הוא שטח חקלאי.
שטח זה מיועד לעיבוד חקלאי בלבד, ויותר בו הפעילויות הכרוכות בזה, למעט בניית מבנים כלשהם.
- 10.4 בית קברות: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומשובץ בקווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק הוא שטח בית קברות קיים.
השטח מיועד לשירותי קבורה כמשמעו בחוק, ויותר בו כל הפעולות והשימושים הדרושים להפעלתו.
- 10.5 שמורת חוף: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב לסירוגין הוא שטח שמורת חוף, וחלות על שטח זה הוראות תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מסי' ת.מ.א. 13.
- 10.6 רצועות תנודות מפלס המים 211(-)209(-): השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע טורקזי וצהוב לסירוגין הוא שטח רצועת תנודות מפלס המים 211(-)209(-), וחלות על שטח זה הוראות תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מסי' ת.מ.א. 13.

- 10.7 רצועת תנודות מפלס המים 213(-) - 212(-):
השטח הצבוע בתשריט בצבע טורקיז הוא שטח רצועת תנודות מפלס המים 213 (-) - 212 (-), וחלות על שטח זה הוראות תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מסי ת.מ.א. 13.
- 10.8 מעגן דייג:
השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כחול לסירוגין הוא שטח למעגן דייג, וחלות על שטח זה הוראות תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מסי ת.מ.א. 13.
- 10.9 שרותי חוף:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא שטח לשירותי חוף. בשטח זה, בצמוד למבנים קיימים של מעגן סירות ומתקן טיהור מים, ניתן יהיה לבנות בשילוב עם אזור איחסון הסירות שרותי חוף אשר יאפשרו מכירת קפה, שתיה קרה, מזכרות, שרותים וכדומה.
- א. שטח בניה מותר לא יעלה על 440 מ"ר.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח זה, הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת באישור הוועדה המקומית.
- 10.10 שמורת נוף:
השטח בתשריט התחום בפסים שחורים הוא שטח שמורת נוף לשימור צורת נוף טבעית, וחלות על שטח זה ההוראות החזותיות עפ"י תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מסי ת.מ.א. 13.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992)**

סתי"כ מס'י יחיד	גובה בניה מק"מ (2)		סתי"כ	אחוזי בניה / שטח בניה נקסומלי						קווי תכנון			גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים	מס'י	
	במטרים	קומות		לפני הקרקע	שטחי שירות	שמושים עיקריים	מותרת למפלס התכנון (1)	מפלס התכנון	קווי תכנון	אחוזי	צדדי					
300	8.5	2	24,750 (1,650)	27.5%	18,000	2,250	22,500	25.0%	900	23,850	6	6	6	90,000	שטח למסד ציבורי מיוחד בית אבות	1
	8.5	2	1,650	1.8%	1,260	315	1,500	1.6%	60	1,590					מבני ציבור בשטח למסד ציבורי מיוחד בית אבות	2
														31,000	דרך קיימת או מאוסרת / שדרה	3
														10,000	דרך משולבת ותחניה זכות בנייה לרכב	4
														10,000	שביל מעבר ציבורי - טיילת	5
														92,000	שטח חקלאי	6
														8,500	בית קברות	7
														25,000	שמורת חוף	8
														100,000	רצועת תנודות מפלס המים (1209 -) (1211)	9
														29,000	רצועת תנודות מפלס המים (1212 -) (1213)	10
														13,000	מעגן דיג	11
	4	1	440	29%	440	40	400	26.6%	-	440				1,500	שרותי חוף	12
															שמורת נוף	

עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י חוקי התכנון ומפורטות
עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י חוקי התכנון יבנו מעל מפלס התכנון.
עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י חוקי התכנון יבנו מעל מפלס התכנון.
עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י חוקי התכנון יבנו מעל מפלס התכנון.
עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י חוקי התכנון יבנו מעל מפלס התכנון.

254טו
מס'י

(1) הערות:
(2)

11. חתימות :

חתימת היזם :

קיבוץ גנוסר

קיבוץ גנוסר

חתימת בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל

חתימת המתכנן :

14.11.94

רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב נכון 21, ימין משה
ירושלים 94113, טלפון 232682 02

אריה רחמימוב

אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב נכון 21, ימין משה
ירושלים 94110

משרד הפנים מנהל המבחן
 חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965

7868 אישור תכנית מס

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.10.68... אשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מנהל המבחן
 חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965

7868 תפקיד תכנית מס

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.10.68... אשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

7868 הודעה על אישור תכנית מס

4543 פורסמה בילקוט הפרסומים מס

4447 מיום 13.7.67

7868 הודעה על תפקיד תכנית מס

4227 פורסמה בילקוט הפרסומים מס

4136 מיום 30.6.67

7868 הודעה על אישור תוכנית מס

3395 פורסמה בעיתון ביום

3395 בעיתון ארץ

3395 ובציתון מקומי בעקבות