



11 מרץ, 1998
 י"ג אדר, תשנ"ח
 DOC.488-97

רשות הגנים הלאומיים



מוסיפים חוויה למה שהיה

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תוכנית מפורטת מס' ג/ 9867

מבואה ימית לגן לאומי כפר נחום

פירוט לתמ"א 13 מקטע 3.3

שינוי לתכנית מפורטת ג/3889

פירוט לתכנית מס. 606

תאריך: פברואר 1997
 עדכון: מרץ 1998

אכזיב
 ברעם
 חורשת טל
 תל חצור
 מבצר יחיעם
 מבצר נמרוד
 בית אלפא
 בית שאן
 בית שערים
 גן השלושה (סחנה)
 טבריה
 כוכב הירדן
 כורסי
 כורזים
 תל מגידו
 מעיין חרה
 ציפורי
 כרמל
 מקורות הירקון
 קיסריה
 נחל אלכסנדר
 בית גוברין
 חומות ירושלים
 עין חמד
 קסטל
 יון
 מצדה
 קומראן
 תל ערד
 אשכול
 אחוזת קבר בן גוריון
 ממשית
 עבדת
 עין עבדת
 שבטה
 תל באר-שבע



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תוכנית מפורטת מס' ג/ 9867

מבואה ימית לגן לאומי כפר נחום

פירוט לתמ"א 13 מקטע 3.3

שינוי לתכנית מפורטת ג/3889

פירוט לתכנית מס. 606

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 9867 - מבואה ימית לגן לאומי כפר נחום, פירוט לתמ"א 13 מקטע 3.3, שינוי לתכנית מפורטת ג/3889, פירוט לתכנית מס. 606.

2. **תחולת התכנית:** תוכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").

3. **מקום התוכנית:** מחוז: הצפון
יישוב: מועצה אזורית עמק הירדן.

גוש	חלקה	חלקי חלקה
13636		1,2,5,6,8,88,90
15650	23,24	18,25,28
15651	5,6,31-34,40-43,49	

4. **שטח התוכנית:** כ - 352 דונם.

5. **מסמכי התוכנית:** א. תקנון בן 7 עמודים המפרט את הוראות התוכנית.
ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 בשני גליונות הכוללים מצב מוצע ומצב קיים, ותרשים סביבה בקני"מ 1:50,000.
ג. נספח בינוי חלקי מחייב בקני"מ 1:500.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

6. **יזום ועורך התוכנית:** רשות הגנים הלאומיים.

7. **בעלי הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.

- אכזיב
- ברעם
- חורשת טל
- תל חצור
- מבצר יחיעם
- מבצר נמרוד
- בית אלפא
- בית שאן
- בית שערים
- גן השלושה (סחנה)
- טבריה
- כוכב הירדן
- כורסי
- כורזים
- תל מגידו
- מעייני חרוד
- ציפורי
- כרמל
- מקורות הירקון
- קיסריה
- נחל אלכסנדר
- בית גוברין
- תומות ירושלים
- עין חמד
- קסטל
- יזון
- מצדה
- קומראן
- תל ערד
- אשכול
- אחוזת קבר בן גוריון
- ממשית
- עבדת
- עין עבדת
- שבטה
- תל באר-שבע



8. **עורך ומגיש התוכנית:** רשות הגנים הלאומיים
רח' זבוטינסקי 35 רמת-גן 58511. טל': 03-5766896,
פקס': 03-6136224
9. **עורך נספח בינוי:** אדר' נוף גדעון שריג
רח' הברזל 24 תל-אביב. טל': 03-6488585
10. **מטרות התוכנית:** א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבואה ימית בגן לאומי כפר נחום.
ב. ניצול הפוטנציאל הייחודי של המשאבים הטבעיים באזור לשם טיפוח, שימור ופיתוח שירותי נופש ותיירות לרווחת הציבור והמבקרים בגן הלאומי.
ג. קביעת קבוצות השימושים והתכליות המותרות על-פי תמ"א 13 מקטע 3.3.
ד. קביעת הוראות בדבר בניה ומתן היתרי בניה.
11. **יחס לתכניות אחרות:** על תכנית זו חלות הוראות תמ"א 13 מקטע 3.3. התכנית תואמת לתמ"א 8. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על השטח - תכנית ג/ 3889 - תקבענה הוראות תכנית זו.
תכנית זו מהווה פירוט לתכנית מס. 606 - גן לאומי כפר נחום, ואין בה לשנות או לגרוע משטח הגן הלאומי המוכרז.
12. **התכליות המותרות בייעודי הקרקע:**
א. **נופש חופי - תותר:**
קבוצת שימוש מותרת על-פי תמ"א 13: מס. 9 (נב"ט), מס. 21 (חקלאות) ומס. 22 (תחבורה), הכוללים בין היתר כיכרות, מעברים ציבוריים, פינות התכנסות לציבור המבקרים.
ב. **שירותי נופש - בתחום הגן הלאומי המוכרז - ש. 2 - תותר:**
קבוצת שימוש מותרת על-פי תמ"א 13: מס. 13 (שירותי נופש) ומס. 22 (תחבורה), הכולל בין היתר: מזנון, מסעדה, חנות מזכרות, מבנים הקשורים בניהול ותפעול המבואה הימית, בהתאם לזכויות הבניה המופיעות בסעיף 15.
ג. **רצועת תנוודות מפלס המים (מינוס 209 עד מינוס 213) - תותר:**
קבוצת שימוש מותרת על-פי תמ"א 13: מס. 8 (שירותי רחצה), למעט מול הגן לאומי, ומס. 9 (נב"ט). יותר מנגש צף בלבד לעגינת סירות שייט וגשר קלונסאות בהתאם לנספח הבינוי המצ"ב.
ד. **גן לאומי - תותר:**
כל התכליות המותרות בשטח נופש חופי, למעט שירותי רחצה.
ה. **דרכים קיימות ומוצעות - תותר:**
סלילת דרכים וחניות בהתאם לנתונים המצויינים ב"רוזטה" בתשריט, והעברת תשתיות מים, חשמל, ביוב, תקשורת וכו'.
ו. **חניה - תותר:**
קבוצת שימוש מותרת על-פי תמ"א 13: מס. 22 (תחבורה).

אכיזב
ברעם
חורשת טל
תל חצור
מבצר יחיעם
מבצר נמרוד
בית אלפא
בית שאן
בית שערים
גן השלושה (סחנה)
טבריה
כוכב הירדן
כורסי
כורזים
תל מגידו
מעייני חרוד
ציפורי
כרמל
מקורות הירדן
קיסריה
נחל אלכסנדר
בית גוברין
חומות ירושלים
עין חמד
קסטל
דין
מצדה
קומראן
תל ערד
אשכול
אחוזת קבר בן גוריון
ממשית
עבדת
עין עבדת
שבטה
תל באר-שבע



13. טבלת שטחים

יעוד	מצב קיים (דונם)	מצב קיים (%)	מצב מוצע (דונם)	מצב מוצע (%)
שירותי נופש	2.8	0.8	3	0.85
נופש פתוח	210	60	-	-
נופש חופי	-	-	218.44	62.05
חניה + דרכים	73.3	20.8	75.06	21.4
גן לאומי	38.5	10.7	28.1	8
שטח תנודות מפלס המים	27.4	7.7	27.4	7.7
סה"כ	352 ד'	100%	352 ד'	100%

14. באור סימני המקרא בתשריט:

גבול תכנית - קו כחול
 גבול גן לאומי מוכרז - קו שחור
 גן לאומי - קוים ירוקים אלכסונים על רקע ירוק בהיר.
 שירותי נופש - קוים אלכסונים ירוק וכחול.
 נופש חופי - קוים אלכסונים צהוב כחול.
 נופש פתוח - ירוק.
 רצועת תנודות מפלס המים - קוים אלכסונים כחול לבן.
 קו איסור חסימת מראה נוף - קווים שחורים אלכסונים מקווקוים.
 דרך מוצעת - אדום.
 דרך קיימת - חום.
 חניה מוצעת - קוים שחורים אלכסונים על רקע אדום.
 גבול גוש - קו כחול עם משולשים לאורכו.
 גבול חלקה - קו כחול דק ומס. חלקה.
 רוזטה -



15. הוראות הבנייה: התנאי להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע השונים יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצ"ב לתכנית.

טבלת זכויות והגבלות בניה בגן הלאומי מצב קיים

שם התוכנית	שטח בנייה מקסימלי
תמ"א 13	5250 מ"ר
3889/ג	400 מ"ר

- אכזיב
- ברעם
- חורשת טל
- תל חצור
- מבצר יחינים
- מבצר נמרוד
- בית אלפא
- בית שאן
- בית שערים
- גן השלושה (סחנה)
- טבריה
- כוכב הירדן
- כורסי
- כורזים
- תל מגידו
- מעייין חרוד
- ציפורי
- כרמל
- מקורות הירקון
- קיסריה
- נחל אלכסנדר
- בית גוברין
- חומות ירושלים
- עין חמד
- קסטל
- דיון
- מצדה
- קומראן
- תל ערד
- אשכול
- אחוזת קבר בן גוריון
- ממשית
- עבדת
- עין עבדת
- שבטה
- תל באר-שבע



מצב מוצע

בנין	גובה מקסימל	שטח מקסימלי במ"ר						קווי בנין במטר			גודל מגרש מינימלי בדונם	ייעוד		
		מספר קומות	סה"כ	תכנית שטח מירבית	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי			צדדי	
4	1	1500	50%	300	1200	-	1500	5	2	2	3.4	שירותי טיפול		
		המצ"ב הבינוי						לנספח	בחומים	קלונסאות	וגשר	צף	מגשש	רצועת תנועת מפלס המים

- אכזיב
- ברעם
- חורשת טל
- תל חצור
- מבצר יחיעים
- מבצר נמרוד
- בית אלפא
- בית שאן
- בית שערים
- גן השלושה (סחנה)
- טבריה
- נוכח הידון
- כורסי
- כורזים
- תל מגידו
- מעייני חרוד
- ציפורי
- כרמל
- מקורות הירקון
- קיסריה
- נחל אלכסנדר
- בית גוברין
- חומות ירושלים
- עין חמד
- קסטל
- דיון
- מצדה
- קומראן
- תל ערד
- אשכול
- אחוזת קבר בן גוריון
- ממשית
- עבדת
- עין עבדת
- שבטה
- תל באר-שבע

16. **היתרי בניה:** יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, בתנאי שיתאימו לנספח הבינוי ולטבלה המצוינת בסעיף 15 לעיל, ובכפוף לאישור רשות הגנים הלאומיים.

17. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.0 מ'
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח - עליון/ מתח - על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

- מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

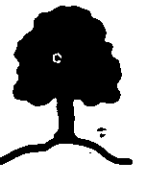
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



18. **הוראות כלליות לאיכות הסביבה:**
- א. כללי - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- ב. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- ג. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ד. רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.
- ה. איכות אוויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובחוראות החוק.
- ו. ביו-ב - כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביו-מרכזית ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים, שיעמדו בתנאים ובאיכות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.
19. **הנחיות כלליות לתשתית:**
- א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), טלפון, ביו-ב, מים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מערכות התשתית למעט מערכות הביוב יעברו בתחום זכויות הדרך ויסומנו.
- ב. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.
20. **עיצוב המבנים והצמחייה:**
- הבניה תהיה בשילוב של אבן בזלת מסותתת ואבן גיר קשה מסותתת. הצמחייה תהיה מבוססת על מיני הצומח האופייניים לאזור סובב כנרת.
21. **היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כחוק.
22. **חלוקה ורישום:** חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
23. **הפקעה ורישום:** כל השטחים שנועדו עפ"י תכנית זו לשטחי ציבור, יופקעו עפ"י סעיף 188-189 לחוק התכנון והבניה, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
24. **עתיקות:** כל פעולה בתחום אתר עתיקות תיעשה באישור רשות העתיקות על פי חוק העתיקות תשל"ח 1978 סעיף 29א.

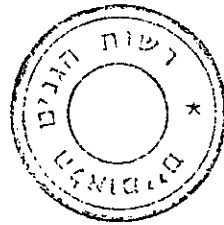
אכזיב
ברעם
חורשת טל
תל תצור
מבצר יחיעם
מבצר נמרוד
בית אלפא
בית שאן
בית שערים
גן השלושה (סחנה)
טבריה
כוכב הירדן
כורסי
כורזים
תל מגידו
מעייני חרוד
ציפור
כרמל
מקורות הירקון
קיסריה
נחל אלכסנדר
בית גוברין
חומות ירושלים
עין חמד
קסטל
דיון
מצדה
קומראן
תל ערד
אשכול
אחוזת קבר בן גוריון
ממשית
עבדת
עין עבדת
שבטה
תל באר-שבע



רשות הגנים הלאומיים

מוסיפים חוויה למה שהיה

24. תתימות:



יוזם ועורך: רשות הגנים הלאומיים

ועדה מחוזית לתכנון ובניה

ועדה מקומית לתכנון ובניה

תאריך:

אכזיב
 ברעם
 חורשת טל
 תל חצור
 מבצר יהיעם
 מבצר נמרוד
 בית אלפא
 בית שאן
 בית שערים
 גן השלושה (סחנה)
 טבריה
 כוכב הירדן
 כורסי
 כורזים
 תל מגידו
 מעיין תרז
 ציפורי
 כרמל
 מקורות הירקון
 קיסריה
 נחל אלכסנדר
 בית גוברין
 תומות ירושלים
 עין חמד
 קסטל
 דיון
 מצדה
 קומראן
 תל ערד
 אשכול
 אחוזת קבר בן גוריון
 ממשית
 עבדת
 עין עבדת
 שבטה
 תל באר-שבע

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 9867/א

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 2.2.98 לאשר את התכנית.

ed

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

9867/א
 4639
 מוסמך גיבוקס הפרסומים מס. 3418
 מיום 26.4.98 האסוף זה

הודעה על אישור תוכנית מס' 9867/א

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

מאג
 מס. מאגמאט תלמידי ונסמלוג
 מס. מאגמאט תלמידי ונסמלוג