

20

231

19.4.88

2-2314

מרחב חכנון מקומי סבריה
חכניה מחאר מסומית סבריה מס' 4101/4

1. שם החכניה: חכניה זו חקרא חכניה מחאר מקומית סבריה מס' 4101/4

(להלן "החכניה").

2. מטמכי החכניה: חכניה זו כוללת המטמכים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד מהחכניה:

(א) חקנון ובו 8 דפי הוראות בכח (להלן "החקנון").

(ב) חשרים צבוע המפרט הבינוי ויעודי הקרקע השונים והערון בקנה מידה 1:2500 (להלן "החשרים").

(ג) חכניה בינוי רעיונית בקנה מידה 1:1250 (להלן "בינוי רעיוני"), הכוללת בינוי וחככים.

3. גבול החכניה: הקו הכחול המסומן בחשרים מהווה את גבול החכניה.

מחוז:	צמון
נמח:	כנרת
עירו:	סבריה
גושים:	גוש 15041 חלקות 20, 22 וחלק מחלקה 23
	גוש 15042 חלקות 1-6 וחלק מחלקה 8
	גוש 15043 חלקות 1-15
	גוש 15044 חלקות 1-11, 16
	גוש 15045 חלקות 46-49, 51 חלק מחלקה 37 וחלק מחלקה 50
	גוש 15046 חלקות 1-4

הכל מסומן בחכניה.

5. שטח החכניה: כ-740 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. מגיש החכניה: עיריית סבריה.

8. יוזם החכניה: מנהל מקרקעי ישראל.

9. עורך החכניה: ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ, כ. פרום-חיוסין, מ. חיוסין - אדריכלים.

10. כפיפות החכניה: על החכניה תחולנה ההוראות הכלולות בחכניה מחאר ארצות חלקית לחומים ח/מ/א/13 מרחב הכנרת וחופיה.

11. מטרות החכניה: לעצב מרכז חידושים נופש וספורט בחוף הצפוני של סבריה מחוף הכנרת עד למצוק הצופה על הכנרת. החכניה קובעת אזורי מלונאות, מסחר, ספורט, שטחי חוף, שמורות חוף, שטחים צבוריים מחושים, מגורים ומגרשים מיוחדים. החכניה קובעת את אופן בינוי השטח על מנת להבטיח את פיתוחו ובינויו הסדיר, כהתאם למסומן בחשרים ובבינוי הרעיוני.

12. חכניה הבינוי הרעיוני: חכניה הבינוי הרעיוני, שחקרא להלן "הבינוי הרעיוני" ומהווה חלק בלתי נפרד מהחכניה, משמשת הסבר לחכניה ומראה את מבנות החכנון. "הבינוי הרעיוני" מהווה בסיס להכנת החכניות המפורטות.

13. חכניות מפורטות: (א) החכנית קובעת חלוקה לאזורי חכנון, כפי שמופיעים בחשירים. לכל אזור חכנון, חוכן חכנית מפורטת כמחואר להלן. בכל חכנית מפורטת יכלול סעיף המפנה את המעיין להוראות החכנית ומדגיש כי הכפיפות לכל הוראות החכנית מהווה הוראה עיקרית. היחידה בניה על פי סעיף 145(ב) לחוק החכנון והבניה ינתנו רק לאחר אשור חכנית מפורטת הכוללת בינוי של כל אזור חכנון.

(ב) גבולות החכניות המפורטות יקבעו על פי גבולות אזורי החכנון המסומנים בחשירים. עם זאת ניתן יהיה, במידת הצורך, לערוך חכניות מפורטות בשטחים קטנים יותר באזורי המגורים בהנחיית הועדה המקומית, בחנאי שישמר רצף של חכניות מפורטות, ללא מרווחים וללא כמילויות.

(ג) חכנית מפורטת חוגש בקנה מידה 1:1250.

(ד) כל חכנית מפורטת חסרת וחלול, בין היתר, חכנית בינוי בקנה מידה 1:1500 וחתיים בקנה מידה 1:200 לחאור הדברים הבאים:

(1) העמדה בנינים, גדלס, גובהס, צורחס הכללית והמרחקים ביניהם.

(2) החוויית הדרכים, המדרכות, הגישוח לבנינים והמעברים ביניהם, לרבות ציון גובה המפלסים הסיקריים.

(3) גובה מפלסי הקרקע הסומיים.

(4) מקומס והעמדתס של מחקנים הנרסיים ומערכות חשחית.

(5) סדורי חניה, חישוב מספר מקומות החניה, גישוח ויצאוח של כלי רכב.

(6) חכנית פיווח כללית המראה קירות חמך עיקריים, מסרבת הולכי רגל, שבילים, חניה וכו'.

(7) שטחים פתוחים.

כן חכלול החכנית דברים נוספים כדלקמן:

(8) רשימה מפורטת בטבלאות בקשר לשמושים המותרים בכנינים.

(9) חכנית נמדדת נוספת של כל מפלט בכל בנין ובנין בקנה מידה 1:1500.

(10) חחך ספוטטי של כל בנין בקנה מידה 1:200.

(11) שלבי הבצוע של חלקי החכנית השונים להבטחת השלמות החפעולית והארכיטקטונית בסיוס כל שלב ביניים.

(12) חכנית להסדרת חנועה באשור הגורמים המוסמכים כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

ה) לאזורי חכנון ב', ג', ד' ייקבע נספח לתכנית המפורטת שיקרא להלן "נספח בינוי מיוחד" אשר יכלול את החכנון המפורטת לאזורי אלה ויהיה בכפוף לתכנית המפורטת המחיימת. נספח הבינוי המיוחד יחאר את העיצוב הארכיטקטוני של הכניס ע"י חרשימי חזיתות ועזרים אחרים, כגון מודלים או פרסקטיות. כן יכלול הנספח הוראות מסודות בדבר מפלסים, חזיתות, פחחים, חמרי בנין וחמרי גמר, פיחות השטח, פרטים אפייניים בקנה מידה מחאים, רצופים, חאורה וריהוט רחוב וכו'.

חישוב אחוזי הכניה במגרשי הבניה ייעשה בהתאם להוראות חכנית מתאר סבריה.

14. אחוזי בניה:

15. חקנות הבניה ויעורי הקרקע:

(א) אזור מגורים מיוחד:

אזורי חכנון ה', ז' - מגרשים 1,2,3.

(1) האזור מיועד לבניה מגורים, מגורי נופש או לחילופין למלונות דירות.

(2) אחוז הבניה המותר - 100%.

(3) גובה הבניה לא יעלה על 3 קומות מעל פני הקרקע בכל נקודה של הבנין.

(ב) אזור מלונאות ונופש:

(1) אזור חכנון ב' - מגרשים 12-20.

(א) אזור מלונאות ונופש מיועד לבחי מלון, בחי הארחה, מסעדות ובחי קפה, מחקני ספורט ובריכות שחיה, שטח צבורי פחות, שטח פרטי פחות, שרואי חירות וכיוצא באלה - הכל כפי שייקבע בחכניות המפורטות.

(ב) אזור שדרת המלונאות כולל שחי שדרות על מלונות, כשביניהם שדרת הולכי רגל, הכל כמחואר בחשרים ובכניס הרעיוני.

(ג) אחוז הבניה המותר: במגרשים 12-15 עד 170%. במגרשים 16-20 עד 100%.

(ד) במפלס שדרת הולכי הרגל מותרים שמושים מסחריים הקשורים למלונות, כגון בחי קפה, מסעדות, חנויות למזכרות, גלריות לאמנות וכו'.

(2) אזורי חכנון ח', ט' - מגרשים 6-10.

אחוז הבניה המותר: במגרשים 6-9 עד 120%. במגרש 10 עד 85%.

(ג) אזור מגרש מיוחד:

על כל מגרש מיוחד יוקם מבנה בהתאם ליעוד הרשום ו/או כל מבנה אחר בעל אופי צבורי שיאושר ע"י הועדה המחוזית. כל זאת במסגרת החכנית המפורטת.

אזור תכנון ד' - מגרשים 26-31.

אזור תכנון זה כולל את אזור המרינה ובו מלונאות, מסחר, שרותי מרינה ומתקני נופש, תרבות ובידור. הבניה באזור זה לפי תכנית מפורטת.

- (1) מגרשים 28-30 כוללים מלונאות ומסחר.
אחוז הבניה המותר: עד 200%.
- (2) מגרש 31 מיועד למסחר, תרבות ובידור.
אחוז הבניה המותר: עד 200%.
- (3) מגרש 27 מיועד למסחר.
אחוז הבניה המותר: עד 150%.
- (4) מגרש 26 מיועד למסחר ושרותי מרינה.
אחוז הבניה המותר: עד 150%.

אזור תכנון ג' - מגרש 11.

מגרש זה מיועד למלונאות וקאונטרי קלאב.
אחוז הבניה המותר: עד 100%.

אזור תכנון א' - מגרש 24.

המגרש מיועד למבנה מסחרי ומתקני מרינה לנמל הדייגים.
אחוז הבניה המותר: עד 100%.

(ד) מגרשים מסחריים:

- (1) מגרשים 21-23 באזור תכנון ב' מיועדים למסחר.
אחוז הבניה המותר בהתאם לתכנית המפורטת לאזור זה.
במגרשים אלה תותר זכות מעבר וזיקת הנאה לציבור לצורך העברת מוביל המים המלוחים ואחזקתו.

- (2) מגרשים 32, 33, 34 מיועדים למתקני רכבל ומסחר. לא תאושר בניה במגרשים ללא הקמת הרכבל.
אחוז בניה מותר: עד 40%.

(ה) שטח למתקנים מיוחדים:

מגרשים 35, 36 מיועדים לתחנות שאיבת מים. לא תותר הגדלה של המגרשים.

(ו) אזור מגורים ג':

אזור תכנון ה' - מגרשים 4, 5.
אחוז הבניה המותר: 100%.
גודל מינימלי של מגרש - 600 מ"ר (או מגרש קיים).
גובה הבנינים לא יהיה יותר מ-3 קומות מעל קומה מפולשת.
מרווחים מינימליים 5 מ' קדמי, 4 מ' צדדי, 6 מ' אחורי.

(ז) תחנת דלק:

מגרש מס' 25 מיועד לתחנת דלק, לחניה ולשטח פרטי פתוח, בהתאם לתשריט.

(ח) מעגנים:

שטחי המים 37, 38 יהוו מעגן ויתוכננו בהתאם להנחיות מומחים בנושאים אלה.
תותר סגירה של תחום המים במעגן לשמירת רכוש הפרט.

(ט) שטח ציבורי פתוח:

(1) מגרשים 54-46 ו-56 יהיו שטח ציבורי פתוח. אחוז בניה מותר: עד 5% עבור מתקנים המשרתים את השטח הציבורי הפתוח. במגרש 49 תשמר זיקת הנאה וזכות מעבר לצורך הקמה ואחזקה של מוביל המים המלוחים.

(2) מגרשים 56, 51 באזור תכנון ב': למגרשים אלה תוכן תכנית פתוח בכפיפות לתכנית המפורטת לאזור התכנון. הפתוח יבוצע ע"י בעלי המגרשים הגובלים ויימסר לרשות המקומית שתקבע את נוהלי האחזקה של שטחים אלה. שדרת הולכי הרגל המתוכננת תבנה מעל למגרשים אלה ותפורט בנספח הבינוי המיוחד. במגרשים אלה יעבור מוביל המים ותשמר בהם זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור להקמה ואחזקה של מוביל המים המלוחים.

(י) שטח פרטי פתוח:

(1) מגרשים 41, 40 מיועדים לאזור מרינה וטיילת. יש להגיש עבורם תכנית אדריכלות מיוחדת שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותכלול גם את שטחי המים והמעגנים 37, 38. הככר ושדרת הולכי הרגל במרינה (מגרש 40) יעוצבו בהתאם לנספח הבינוי המיוחד של אזור תכנון ד'. במגרשים אלה תשמר זיקת ההנאה וזכות המעבר לציבור.

(2) מגרשים 45, 44, 43 מיועדים לשמש כמעברים להולכי רגל ותשמר בהם זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור.

(יא) ככרות/שדרות הולכי רגל:

לככרות ושדרות הולכי הרגל תוגש תכנית אדריכלות מיוחדת שתאושר ע"י הועדה המקומית.

(1) שדרת הולכי הרגל בין שתי שורות המלוכות, מגרשים 52, 51 תעוצב בהתאם לנספח הבינוי המיוחד של אזור תכנון ב'.

(2) שדרת הולכי הרגל לאורך חוף הכנרת (במגרש מס' 42) תעוצב בהתאם לתכנית אזור התכנון.

אחוז בניה מותר עד 5% משטח המגרש, עבור שרתי חוף ומסחר לשרות החוף.

(יב) חוף רחצה ציבורי:

מגרש 42 מיועד לשמש כחוף רחצה ציבורי ושרתי חוף, הכל בהתאם לתשריט ולתכנית המפורטת לאזור תכנון א'. תכנית מפורטת לחוף הרחצה תכלול פתרון לחניית רכב.

(יג) שטח ספורט:

מגרש 39 מיועד למרכז ספורט פרטי. אחוז הבניה המותר: עד 20%.

(יד) שמורת חוף:

מגרש 55 מיועד לאיזור נופש בשמורת חוף. לאזור זה תוכן תוכנית פיתוח מיוחדת שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית.

16. ח נ י ח ז לחקן החניה יהיה עפ"י "הנחיות לחקני חניה" של משרד התחבורה כמפורט להלן:

(א) חניה למגורים:

חניה פרטית: מגרש חניה אחד לכל דירה.

(ב) חניה למסחר:

חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר.

(ג) חניה לבידור:

(1) תיאטרון, אודיטוריום

חניה פרטית: מגרש חניה אחד לכל 5 מושבים או 5 מ"א אולם.

חניה הפעולית: מקום חניה למשאית + 2 מקומות חניה לרכב פרטי ליד הכניסה האחורית.

מקום חניה לאוטובוס לכל 200 מושבים או 200 מ"ר אולם.

(2) בתי קולנוע, אולמות לכינוסים, ישיבות, מסיבות, שמחות וכד'.

חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 10 מושבים או 10 מ"ר אולם.

חניה הפעולית: מקום חניה לאוטובוס לכל 300 מושבים או 300 מ"ר אולם.

(3) מסעדות, בתי קפה, מועדונים וכד'.

חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 10 מ"ר.

חניה הפעולית: מקום חניה למשאית לכל 1000 מ"ר אך לפחות 1 ל-300 מ"ר.

מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר.

(ד) חניה לבתי מלון:

(1) בית מלון:

חניה פרטית: מגרש חניה אחד לכל 4 חדרי שינה.

חניה הפעולית: מקום חניה למשאית לכל 200 חדרים ולפחות מקום אחד ליד חצר המשק.

מקום חניה לאוטובוס לכל 100 חדרים ולפחות מקום אחד עבור 50 חדרים ראשוניים.

(2) מלון דירות:

חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 3 חדרי שינה או 2 דירות.

(ה) חניה לחרבות:

(1) חדרי הרצאות:

חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 10 מ"ר ברוטו.

(2) אולם חצובות, מוזיאון וכד'.

חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר ברוטו.

חניה הפעולית: מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר ברוטו.

ו) חניה למחקני ספורט ושטחים מתוחתים:

1) מחקני ספורט לשמוש עצמי (כריכת שחיה, טועדון ספורט וכד'):

חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר משטח המגרש.

2) פארק או גן צבורי עירוני:

חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 500 מ"ר.

ה ע ר ו ח :

א) חשוב מספר החניות הדרוש והחפיפה של שמושי קרקע מעורבים ייקבעו בזמן החכנון המפורט.

ב) מקדם ההחממה לשמושי קרקע שאינם מגורים יהיה 0.8 (עיר בינונית מרכז משני).

ג) חכניות ספורט להיתרי בניה לכל האזורים, למעט מגורים, יאושרו ע"י משרד החבורה.

ב. חניה למגורים:

במגרשים 5,4,3,2,1 ניתן לקבץ את החניה כמרוכז בהתאם לחכנית הכוללת של אזור החכנון.

ג. חניה צבורית מתוחת:

במגרשים המסומנים בחשבים כחניה חוקצה חניה צבורית מתוחת.

ד. חניה צבורית מקורה:

במגרשים 30,29,28,27 חוקצה חניה מקורה למבקרים ומשחמשים. הוצאות הקמת החניונים חולנה על שטחי המסחר, המלונאות והשטחים הצבורים בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים לפי החקן.

א) לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החצוניים של הבניינים, כולל פתחי מרפסות וחלונות.

17. שמירה על הצורה
החצונית של הבניינים:

ב) לא תותר החקנת דורי שמש לחימום על גגות הבתים, אלא אם כן יוחקנו לפי חכנית מפורטת מאושרת ע"י מהנדס העיר.

ג) לא תורשה החקנת זרועות למחלי כביסה גלויים על המרפסות וחלונות הבניינים. יוחקנו מסחירי כביסה מאושרים ע"י מהנדס העיר.

ד) לא יוחקנו ארובות לחנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ה) לא תורשה הקמת אנטנות טלוויזיה לכל דירה ודירה, אלא בדרך אנטנה מרכזית.

ו) כל בניה הכלול מחקני אשפה במסחור ע"פי חקנים שייקבעו ע"י הועדה המקומית או מהנדס העיר.

(ז) מערכת אספקת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) בכל האזור תהיה בכבלים תת-קרקעיים בלבד בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים.

(ח) כל קווי הטלפון יהיו תת-קרקעיים בלבד.

(ט) מתקני טרנספורמציה וכיו"ב יהיו בתוך הבנינים בלבד.

(א) במגרשים 45, 44, 43, 41, 40; 23, 21-16 יותרו זיקת הנאה, זכויות מעבר וזכויות דרך לציבור בהתאם למסומן בתשריט ובתוכניות המפורטות.

18. זיקת הנאה, זכויות מעבר וזכויות דרך:

(ב) במגרשים 49, 48, 47, 35, 34, 33, 32, 27, 10, 7 יותרו זכויות מעבר וזכויות אויר לרכבל בהתאם למסומן בתשריט. באזור זכויות המעבר והאויר תותר הקמת עמודים לרכבל. תותר גישה לעמודים ולמתקני הרכבל באזור זה.

(ג) במגרשים 56, 51, 50, 49, 23, 21, 3, 2 תשמר זיקת מעבר וזכויות מעבר להקמת ואחזקה של מוביל המים המלוחים. (א) שילוט, ספסלים, עמודי וגופי תאורה יתוכננו ויבוצעו רק לאחר אישורו של מהנדס העיר.

19. עיצוב ארכיטקטוני:

(ב) חומר הגדרות ופיתוח השטח, הקירות התומכים וקומות הקרקע של כל המבנים במסגרת תכנית זו יהיה לפי תכניות שיוגשו ע"י האדריכלים ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

(ג) התקנת חלונות ראווה ויחידות פרסומת תהיה טעונה אישור מהנדס העיר.

(ד) באזורי תכנון ב', ג', ו-ד' יהיה העיצוב הארכיטקטוני בהתאם ל"נספח בינוי מיוחד".

תאורת הרחובות, הככרות, השבילים והשטחים הפרטיים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

20. ת א ו ר ה :

הגדרות בתחום תכנית זו ועיצוב הקירות התומכים ייבנו על פי תכניות מפורטות בהתאם לאופי הארכיטקטוני המתואר בתכניות המפורטות בנספח הבינוי המיוחד ובאישור מהנדס העיר.

21. גדרות וקירות וטומכים:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור על פי הגדרתם בטעיף 188א' לחוק התכנון והבניה יופקעו כחוק ע"י הועדה המקומית.

22. הפקעת מקרקעין לצרכי ציבור:

תערך ותוגש תכנית לאחוד וחלוקה מחדש של מקרקעין בשטח התכנית. עם אישורה של התכנית הנ"ל יבוטלו החלקות הקיימות ויירשמו במקומן החלקות החדשות.

23. חלוקה מחדש:

זמן ביצוע תוך 15 שנה בשלבים.

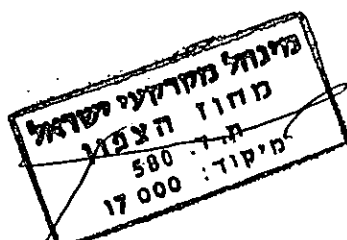
24. זמן ביצוע:

ח ת י מ ו ת :

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורך התכנית:



20.3.88 תאריך:



בהמלצה / להפקדה / למתן חוקף
 הועדה המקומית לחכנון ולכניה
 מרחב טבריה

4101 תכנית מכ/.....
 המעבד העירוני

התכנית נתקבלה ע"י הועדה המקומית
 28/3/85 תאריך.....
 יו"ר הועדה

מסדר הפנים

חוק החכנון והכניה חשכיה-1965

מחוז צפת

מרחב חכנון מקומי צפת

תכנית מכ/4101

הועדה הנחלת כשיבתה ה 12/4/85

מ 30.10.85 חוליקה לונה תוקף

לוחיקה חכנון וכל

שן מנהל א.א.א.

יו"ב דאכל חכנון