

34

229/11  
3.11.99

מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן

מחוז: הצפון

תכנית מפורטת הנקראת

תכנית מפורטת מס' ג / 8453 צפון מערב כנרת

המהווה שינוי לתכנית מתאר ארצית ת.מ.א 13,

שינוי לתוכניות מפורטות מס' ג / 3889, ג / 6621,  
שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג / 9867 - גן לאומי כפר נחום בנושא כבישים,  
ופירוט לתוכנית ג / 8985 ע"פ החלטת המועצה הארצית.

היזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, עמק הירדן

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים  
תפוצות ישראל 6 גבעתיים טל' 03-5714620, פקס 03-5714619

תאריך: נובמבר 1999

אישורים:

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' ג / 8453  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליט  
ביום 26.6.99 לאשר את התכנון  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג / 8453  
פורסמה בילקוט הפרסונים נס.  
מיום

1. כללי

- 1.1 המקום: רצועת חופי כנרת, משפך הירדן ועד כפר נחום.
- 1.2 שם התוכנית: תוכנית זו (להלן: התוכנית) תקרא תוכנית מפורטת צפון מערב כנרת מס' ג' / 8453 המהווה שינוי לתוכנית מתאר ארצית ת.מ.א 13 ושינוי לתוכניות מפורטות מס' ג' / 3889 ומס' ג' / 6621, שינוי לתוכנית מפורטת ג' / 9867 בנושא כבישים, ופירוט לתוכנית ג' / 8985, ע"פ החלטת המועצה הארצית.
- 1.3 תחולת התוכנית: התוכנית תחול על הגושים והחלקות הבאים:  
גוש: 13635 חלקי חלקות: 2, 3  
גוש: 13636 חלקי חלקות: 1, 2, 6, 7, 8  
חלקות שלמות: 3, 4  
גוש: 13637 חלקי חלקות: 1, 2, 10, 11, 12  
חלקות שלמות: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9  
גוש: 13638 חלקי חלקות: 1, 2, 10  
גוש: 15726 חלקי חלקות: 1
- 1.4 גבולות התוכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט התוכנית.
- 1.5 מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 15 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) וגליון התשריט הערוך בקני"מ 1:2500, 1:10,000, 1:1250, ונספחי תנועה בקני"מ 1:1250, כל אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
גליון מס' 1 תנוחה  
גליון מס' 2 חתכים לאורך כבישים 3, 1  
גליון מס' 3 חתכים לאורך כבישים 8, 7, 6, 5, 4  
גליון מס' 4 כביש מס' 87 תכנון מוקדם  
גליון מס' 5 כביש מס' 87 שלבי ביצוע
- 1.6 שטח התוכנית: 623.61 דונם. (מדוד גרפית).
- 1.7 היזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן.
- 1.8 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 המתכנן: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים בע"מ.  
תפוצות ישראל 6 גבעתיים טל' 03-5714620
- 1.10 מטרת התוכנית:  
א. אחוד מגרשים וחלוקה מחדש.  
ב. שינוי יעוד מגרשים, המרה והחלפת מיקומם.  
ג. תוספת מיטות מצפון לכביש סובב כנרת.  
ד. הגדרה ועדכון זכויות בניה לפי אחוזים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתרים התשנ"ב - 1992.  
ה. התווית דרכים חדשות וביטול מאושרות.  
ו. יעוד שטחים לבניה מעורבת ספורט ושירותי נופש, אכסון ושירותי נופש.

ז. שינוי תכנית מתאר ארצית ת.מ.א 13, בנושאים הבאים :

- אכסון ב' : הגדלת גובה בניה מ- 7 מ' ל- 10 מ', על מנת לאפשר גגות רעפים.
- אכסון ג' : הגדלת גובה בניה מ- 4 מ' ל- 7 מ' על מנת לאפשר גגות רעפים.
- מתן אפשרות להגבהות מקומיות נקודתיות לצורך מגדלי מעליות, מדרגות ולצרכי עיצוב.

1.11 יחס לתוכנית בתוקף :

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ארצית ת.מ.א/ 13, (הגוברת על ת.מ.א/ 22, ע"פ החלטת המועצה הארצית מיום 12.11.96) וכן שינוי לתכנית מפורטת מס. ג / 3889, ג / 6621, ושינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 9867 – גן לאומי כפר נחום, בנושא כבישים. כמו כן מהווה התכנית פרוט לתכנית ג / 8985 ע"פ החלטת המועצה הארצית. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית שבתוקף בגבולות התכנית, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

1.12 רישום השטחים הציבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות וירשמו על שם המועצה המקומית עמק הירדן, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.13 פרוש מונחים : לכל המונחים תהיה המשמעות שבחוק התכנון והבניה.

2.1 רשימת יעודי קרקע, סימנים בתשריט:

הסימון בתשריט	האזור
שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה	אכסון מיוחד
שטח צבוע כתום מותחם בקו חום	אכסון א' / אכסון 1
שטח צבוע כתום	אכסון ב'
שטח צבוע צהוב כהה	אכסון / אכסון 2
שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום לבן לסירוגין	אכסון ג' / אכסון 3
שטח צבוע פסים אנכיים בצבע כחול וכתום לסירוגין	מעורב אכסון ושירותי נופש
שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כחול לסירוגין	שירותי נופש
שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כחול אפור לסירוגין	שירותי דרך – תחנת דלוק
שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע תכלת לבן לסירוגין.	מזח סירות
שטח צבוע ירוק כהה מותחם בשחור.	ספורט
שטח צבוע ירוק כהה.	נופש פתוח
שטח צבוע ירוק בהיר.	ציבורי פתוח
שטח צבוע קרם.	חוף רחצה
שטח צבוע חום בהיר.	דרך קיימת/ מאושרת
שטח צבוע אדום.	דרך מוצעת
אזור משובץ בקוים אלכסוניים.	אזור חניה
שטח צבוע פסים אנכיים בצבע חום בהיר כחול לסירוגין.	תנודות המים
שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כחול, ירוק בהיר, ירוק כהה לסירוגין.	מעורב ספורט ושירותי נופש
שטח צבוע ירוק בהיר, מותחם בקו ירוק כהה.	אזור פרטי פתוח
זוגות קוים שחורים אנכיים.	אזור טיילת ציבורית
פסים אלכסוניים ירוקים לבנים לסירוגין.	אזור חקלאי
שטח צבוע ירוק בהיר משובץ קוים אלכסוניים שחורים	חניה משולבת בשטח ציבורי פתוח
אזור צבוע פסים אופקיים בצהוב וחום בהיר לסירוגין מותחם בקו חום.	מרכז נופש
קוים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| - מספר ברבע העליון של עגול   | - מספר הדרך                 |
| - מספר ברבעים הצדדיים של העגול                                     | - קו בנין                   |
| - מספר ברבע התחתון של עגול   | - רוחב דרך                  |
| - קוים אלכסוניים בצבע אדום החוצים את הדרך                          | - דרך לביטול                |
| - קו מרוסק בצבע כתום   | - תחום אזור שיט מוגבל       |
| - עגול קטן בתוך עגול   | - מעיין                     |
| - קו נקודה   | - נחל                       |
| - שני קוים שחורים מקבילים בצידי דרך                                | - גשר                       |
| - קו עבה מקוטע בצבע שחור וסמל של האות V לכיוון התצפית בין קטעי הקו | - קו אי חסימת מראה הנוף     |
| - סמל של האות V לכיוון התצפית                                      | - נקודת תצפית               |
| - מספר או אות במחצית העליונה של רבוע                               | - סוג אזור אכסון            |
| - מספר במחצית התחתונה של רבוע                                      | - קבולת מיטות של אזור אכסון |
| - אות ומספר בצד הימני של מלבן                                      | - כינוי קטע חוף             |
| - מספר בצד השמאלי של המלבן   | - קבולת נופשים בקטע חוף     |
| - מספר בתוך אליפסה/עגול  | - מספר מגרש                 |
| - קו כחול עבה  | - גבול התוכנית              |
| - אזור מסומן ע"י האות ע' וקו שחור מרוסק תוחם אזור                  | - אתר עתיקות                |
| - אזור מותחם בקו מרוסק עבה עם מספר בתוכו .                         | - גבול יח' תכנון מפורט      |
| - קו ירוק רצוף.  | - לפי ת.מ.א. 13             |
| - קו ירוק מקווקו .   | - גבול חלקה קיימת           |
| - עיגול ובתוכו סמל דמוי מזח .                                      | - גבול חלקה קיימת לביטול    |
| - זיגזג שחור.  | - מזח                       |
| - מעויין שחור .  | - קו איסור חסימת מראה החוף  |
|  | - צומת בכביש מרחב כנרת      |

2.2 טבלת איזורים והוראות בניה

2.2.1 מצב קיים

מס' מיטות מירבי	שטח רצפה מירבי (מ"ר)	קוי בנין			גובה		שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	הסמון בתשריט	אזור	אזור תכנון מפורט ע"י ת.מ.א 13
		אחור	צד	חזית	מ'	קומות					
250	6,250	5	5	5	7	2	16	20	צהוב כהה מותחם חוס	אכסון 1	3.2
250	4,500	לפי תכנית בינוי			7	2	20	23	צהוב כהה	אכסון 2	
250	4,500				7	2	20	24			
-	150	לפי תכנית בינוי			4	1	15	21	ירוק כהה מותחם שחור	איזור ספורט	
-	1,200	לפי תכנית כינוי			7	2	7	22	פסים כחולים ירוקים לסירוגין	איזור שרותי נפש	
-									חוס בהיר	דרכים מאושרות	
200	3,500	10	5	5	4	1	22	3	צהוב כהה	איכסון 2	3.1
200	3,500	10	5	5	4	1	22	4			
500	2,500	10		5	4	1	47.7	18	פסים צהובים לבנים	איכסון 3	
150	700	לפי תכנית בינוי			4		2	29	צהוב מותחם אדום	איכסון מיוחד	
-	200	לפי תכנית בינוי			4	1	0.9	14	פסים כחולים ירוקים לסירוגין	איזור שרותי נפש	
-	500	לפי תכנית בינוי			4	1	2.6	15			
-	2,200	לפי תכנית בינוי			4	1	10.6	27			
-	500	תכנית בינוי		5	4	1	3	7			
-	800	תכנית בינוי		5	4	1	5	9			
-	-	-	-	-	-	-	14.5	16	ירוק כהה	איזור נפש פתוח	
-	-	-	-	-	-	-	6.1	18			
	1,800	לפי תכנית בינוי			4	1	14	8	פסים כחולים לבנים לסרוגין	מעגן	
-	100						8	5	צהוב בהיר	חוף רחצה	
-	-						10	6			
-	-						10	10			
-	-						19.8	17			
-	100						14	19			
-	100						20	13		ספורט	
-	1,200	לפי תכנית בינוי			4	1	9	11		איזור שרותי דרך	
									ירוק בהיר	ש.צ.פ.	
									חוס בהיר	דרכים קיימות	
									אדום	דרכים מוצעות	
									פסים כחולים חומים בהירים	תנודות המים	

2.2.2 מצב מוצר

מס' מוצר	קווי בנין	נובר (מס') קומות מעל מפלס בניסה	מס' חלונות לרכב פרטי * (5)	שטח בנייה מוצר (מ"ר)										שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	% משטח התכנית	שטח בתכנית (דונם)	הסמך בתשריט	אזור	אזור תכנון מס' תמ"מ	
				סך הכל	מגורים	מסעדה	מסעדה + מסעדה	מסעדה + מסעדה	מסעדה + מסעדה	מסעדה + מסעדה	מסעדה + מסעדה	מסעדה + מסעדה	מסעדה + מסעדה								מסעדה + מסעדה
760	5	4 קומות	127	21,700	2700	2000	17000	2000	17000	2000	17000	2000	17000	2000	42.61	124	6.83%	42.61	כתום כהה מותמם חום	אספון א	3.2
	5	2 קומות	57	10,495	1995	2430	6070	2430	6070	2430	6070	2430	6070	17.73	125	2.84%	17.73	כתום	אספון ב		
340	5	2 קומות	184	32195	4695	4430	23070	1000	2500	4430	23070	2500	46.23	1,402	9.67%	60.34	45.55	מס' כחולים ירוקים כהים בהירים לסרוגן	אזור מעורב ספורט ושירותי נופש	3.2	
1100	5	מגורים מאושרת ע"י ועדה מקומית 2 קומות	84	14,570	1970	3500	9100	3500	9100	3500	9100	9100	31.03	203	14.27%	88.98	מס' אלקטרוניים כתום לבן כתום בהיר כתום לסרוגן	אספון + מעורב אספון ושירותי נופש	3.1		
500	0	1 קומה	50	8795	1375	2100	5500	2100	5500	2100	5500	5500	26.82	218	18.14%	112.99	מס' אלקטרוניים כתום לבן כתום בהיר כתום לסרוגן	מס' אלקטרוניים כתום לבן כתום בהיר כתום לסרוגן		3.2	
300	0	1 קומה	42	7535	1235	1800	4500	1800	4500	1800	4500	4500	31.13	220	18.14%	112.99	מס' אלקטרוניים כתום לבן כתום בהיר כתום לסרוגן	מס' אלקטרוניים כתום לבן כתום בהיר כתום לסרוגן	3.2		
250	0	1 קומה	176	30880	4580	7400	18900	7400	18900	7400	18900	18900	2.56	401	0.41%	2.56	מס' ירוקים כהים ירוק כהה ירוק כהה	שירותי נופש		3.1	
1050	0	1 קומה	1430	400	400	1030	400	1030	400	1030	400	1030	9.75	820	1.56%	9.75	מס' ירוקים כהים ירוק כהה ירוק כהה	מס' ירוקים כהים ירוק כהה ירוק כהה	3.1		
5	5	1 קומה	1%	400	100	300	100	300	100	300	100	300	52.76	701	13.12%	81.81	מס' ירוקים כהים ירוק כהה ירוק כהה	מס' ירוקים כהים ירוק כהה ירוק כהה		3.1	
3000	5	1 קומה	1000	2000	1000	2000	1000	2000	1000	2000	1000	2000	16.54	601	2.65%	16.54	מס' ירוקים כהים ירוק כהה ירוק כהה	מס' ירוקים כהים ירוק כהה ירוק כהה	3.1		

מצב מוצע (המשך)

מס' מיטות מירבי	קוי בנין		גובה (מס' קומות מעל מפלס כניסה)	שטח בניה מירבי (מיר)						שטח מנוש (דונם)	מס' מנוש	שטח התכנית % משטח התכנית	שטח בתכנית (דונם)	הסמון בתשריט	אזור	אזור תכנון מפורט ע"י מ"מ 13 ת"מ"א
	קוי בנין			סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר בניה	מפל הבנייה מ"ר		מחלת לכניסה מ"ר								
	אחר	צד				חזית	שרות	עיקרי	שרות							
			1 קומה	500								42.60	901	6.83%	42.6	חוף רחצה
													801 עד 810 * (1)	10.57%	65.92	שטח ציבורי פתוח
													1001 עד 1009	18.64%	116.23	דרך קיימת/ מאושרת
													1101 עד 1114	7.5%	46.76	דרך חדשה מוצעת
													1201 עד 1204	3.64%	22.73	תורות מים
													1302	2.74%	17.12	חצר משולבת בשטח ציבורי פתוח
															3.41	חניון ציבורי תת קרקעי מנון מעל שטח יקבע על פי תכנית בניון מאושרת ע"י הועדה המקומית.

הערות:

- (1) מגרש 805 - שטח ציבורי פתוח טבעי יישמר באופיו הטבעי הקיים, ללא פיתוח אינטנסיבי. (לא יפותח כחוף רחצה).
- (2) באזור אכסון ג' + מעורב אכסון ושרותי נופש, זכויות הבניה לשרותי נופש הינם בנספף לזכויות הבניה האחרות.
- (3) אחוז הבניה מחושב מסה"כ שטח הבניה המירבי המותר במגרש.
- (4) שטחי החניות המקורות חושבו ע"פ 50% מסך החניות למגרש - חניות מקורות, ולפי כ- 35 מ"ר למכונת, בתוספת כ- 500 מ"ר למגרש עבור חצר משק וחנית רכב תפעולי.
- (5) מס' החניות לרכב פרטי לכל מגרש חושב ע"פ 1 מקום חניה לכל 3 חדרי מלון.
- (6) במגרשים 124, 125 שבאזור אכסון א' ו- ב' יבנו החדרים עפ"י קריטריונים של משרד התירות דהיינו - 25 מ"ר ברוטו למטוח.



## 2.3 תקנות כלליות

- 2.3.1 כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט בהתאם ליעודו, ישמש רק לאותם השמושים המותרים באותו אזור, לפי הפרוט המופיע לגבי כל אזור בסעיף 2.6 "שימושים מותרים באזורי יעוד קרקע".
- 2.3.2 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י המועצה האזורית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 2.3.3 לא ינתן היתר בניה בתחומי התוכנית, אלא בהתאם לתוכניות בנוי לביצוע, תוכנית בקני"מ 1: 500 או 1: 200, המיועדת לביצוע בשטח, הכוללת תוכנית אדריכלות של העמדת הבתים. פירוט כל מבנה בתוכנית כולל ציון חמרי בניה וציפוי, פירוט פיתוח, שטח כולל, עיצוב טופוגרפיה, ריצוף, קירות תומכים וריהוט חוצות, פירוט מערכות תשתית: ניקוז, ביוב, אספקת מים וחשמל.
- 2.3.4 תנאי למתן תעודת גמר (טופס 4) יהיה פיתוח שטחים ציבוריים לשביעות רצון הועדה המקומית, כולל פיתוח טיילת ציבורית ברוחב מזערי של 5 מ', וכן התחברות למערכת ביוב מרכזית לפני תכנית ביוב מאושרת.
- 2.3.5 לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית ללא ביצוע סופי והשלמת מערכת הביוב.
- 2.3.6 לא ינתן היתר בניה במגרש 203 אלא לאחר ביצוע בפועל של הצומת המערבי בפרוייקט ע"פ תוכנית שתאושר על ידי מע"צ ומשרד התחבורה.
- 2.3.7 לא ינתן היתר בניה במגרש 218 אלא לאחר ביצוע בפועל של כביש מס' 1, וצומת מזרחי עם כביש מס' 87 ע"פ תוכנית שתאושר ע"י מע"צ ומשרד התחבורה וכן ביטול צומת קיים ליד מגרש 220.
- 2.3.8 היתרי בניה במגרשים 204, 223 או לכל שימוש קרקע מצפון לדרך מס' 87 מותנה בביצוע המעבר התת קרקעי ע"פ תוכנית שתאושר ע"י מע"צ וכן בהשלמת המחלף עם דרך מס' 87 ע"פ תוכנית הכוללת שלבי ביצוע שתאושר על ידי מע"צ.
- 2.3.9 טרם ביצוע עבודות פיתוח באתר יגודר שטח התוכנית ויתאפשר המשך העיבוד החקלאי בשטחים הגובלים בה, וזאת ע"פ החלטת הולק"ח מיום 2.2.98.

## 2.4 כללי

- תותר בנית מבנה מדורג מותאם לשיפוע הקרקע. קומה תבנה בנסיגה לעומת חברתה שמתחתיה. מספר המפלסים המותרים יוגדרו בנספח הבינוי ו/או בתוכנית הבינוי לביצוע באישור הועדה המקומית.
- 2.4.1 אופי בניה: בכל אזורי האכסון יותרו, מעל גובה הגגות וגגות הרעפים, הגבהות מקומיות נקודתיות לצרכי מגדלי מעליות ומדרגות וצרכי עיצוב כמפורט להלן:  
באזור אכסון ג', תותר בנית מבנה בגובה קומה 1, 5 מטר במבני האכסון ו - 7 מ' במבנים הציבוריים, כולל גגות רעפים. גובה בניה מרבי נקודתי - 10 מ'.

באזור אכסון ב' גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות 10 מ', מפני הקרקע הסופיים הגובלים עימו, וגובה מרבי נקודתי מעל רום גג ראשי - 4 מ'.  
באזור אכסון א' גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות מפני הקרקע הסופיים הגובלים בתוספת גג רעפים והגבהות מקומיות כאמור לעיל. גובה בניה מירבי נקודתי מעל רום גג ראשי - 5 מ'.

## 2.5 שימושים מותרים באזור יעוד קרקע

### 2.5.1 אכסון א, ב, ג - ג:

כל אזורי האכסון א, ב, ג, מיועדים לאכסון נופשים במלונאות לסוגיה על פי ההגדרות והתקנים הפיזיים של משרד התיירות כולל השירותים הנדרשים להפעלתו כגון:

- מלונאות אינטנסיבית ואקסטנסיבית: בתי מלון, כפרי נופש, כמלונות רגילים או מלונאות מיוחדת, הכוללים הפעלה בשיטת LEASE BACK ו/או TIME SHERING ו/או FREE HOLD.
- שטחים פתוחים: לפיתוח נופי כגון: מרחבי ירק לנופש משחקים, בריכות שחיה ונוי, משטחי שיזוף.
- מרכזי נופש ובידור: מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות, בתי שעשועים, בתי קולנוע, גלריות, אולפנים לאומנויות, מסחר וחנויות שונות.
- שרותי נופש: מזנונים וקיוסקים ומבנים לשירותים.
- חניה: חניה תפעולית, חניה מקורה, רמפות פריקה, והמתקנים הקשורים לכך.
- אינטנסיביות הבניה, צפיפות וגובה הבניה לפי הפירוט לאזורים:

### א. אכסון א':

- מלונאות אינטנסיבית המאפשרת בנית מבנים מרכזיים מרוכזים ו/או מפוזרים.
- גובה בניה לפי סעיף 2.4.

### ב. אכסון ב':

- מלונאות אקסטנסיבית במבנים מרוכזים ו/או מפוזרים.
- גובה בניה - כמו בסעיף 2.4.

### ג. אכסון ג':

- אכסון קל, כפרי נופש במבנים מפוזרים.
- גובה בניה: כמו בסעיף 2.4.

## 2.5.2 אזור מעורב - אכסון ושירותי נופש:

אזור לאכסון נופשים במלונות נופש בדרג המוגדר באזור אכסון סמוך. בקומת קרקע יהיו שימושים של שירותי נופש ב- % מירביים המוגדרים בטבלת אזורים, לקייטנים המתאכסנים במקום ולנופשים השוהים בחוף כדלקמן:

- א. מבנים לשירותי מזון ואירוח כגון: מסעדות, בתי קפה מזנונים וכיוצ"ב.
- ב. מבנים לשירותי מסחר קמעונאי במוצרי ספורט ומתנאות, דברי אומנות, שירותים אישיים ומזון.
- ג. מבנים לשירותי תרבות ובידור, מרכז בריאות, אולם כנסים.

- ד. מבנים לשירותים הקשורים במינהל ותפעול האתר.
- ה. שירותי רחצה מרכזיים (כגון: מלתחות, מקלחות, בתי שימוש).
- ו. ככרות ומעברים ציבוריים, שטחים פתוחים ציבוריים.
- לכל האזורים לשירותי נופש תובטח גישה חופשית לקהל הרחב. שירותי הנופש יתוכננו ברצף לאורך הטיילת הציבורית, בעורף חוף הרחצה. קו בנין בקומת קרקע המשמשת כשירותי נופש לאורך הטיילת יהיה אפס.

2.5.3 אזור מעורב - ספורט ושירותי נופש  
 מותרים שימושים המוגדרים בת.מ.א 13 באזור שירותי נופש:  
 קבוצות שימוש: 12, 13, 22, 24 למעט אכסון (סעיף לעיל 2.6.1)  
 לרבות שימושים המותרים באזור ספורט עפ"י תוכנית ג/ 3889 שירותי ספורט לקייטנים כדלקמן:

- א. מגרשים ומתקני ספורט ומשחקים, מרכז ספורט.
- ב. בריכת שחיה, מגלשות.
- ג. מרכז להשכרת טרקטורונים.
- ד. מבנים לשירותים הקשורים בתפעול האזור.
- ה. מגרשי חניה.

2.5.4 אזור שירותי נופש:  
 שירותים לקייטנים המתאכסנים במקום ולנופשים השוהים בחוף.  
 מותרים השימושים לפי קבוצות השימוש המותרות ע"פ ת.מ.א. 13, והן: קבוצות שימוש 12, 13, 22.

- א. מבנים לשירותי מזון ואירוח, כגון: מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכיוצ"ב.
- ב. מבנים לשירותים הקשורים במינהל ותפעול האתר.
- ג. שירותי רחצה מרכזיים (כגון: מלתחות, מקלחות, בתי שימוש).
- ד. ככרות ומעברים ציבוריים, שטחים פתוחים ציבוריים.
- לכל האזורים לשירותי נופש תובטח גישה חופשית לקהל הרחב. קו בנין לקומת קרקע לאורך הטיילת יהיה קו בנין אפס.

2.5.5 שירותי דרך – תחנת תדלוק:  
 "תחנת תדלוק" כמוגדר על פי ת.מ.א. 18 נוסח תשמ"ו 1986 מותרת בעריכת תוכנית מפורטת נקודתית כחוק ואישורה ע"י הועדה המחוזית אשר תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

2.5.6

אזור נופש פתוח :

שהיית יום לנופשים בחופים ובשטחים פתוחים לפעילויות של פיקניק רחצה, משחקים, טיול, כולל השירותים הדרושים כדלקמן :

- א. שירותים סניטריים.
- ב. מתקנים להצלה.
- ג. מתקנים שונים לפיקניק, משחקים, נופש פעיל וכיו.
- ד. דרכים ללא אספלט ושבילים למטיילים.
- ה. פעילות עיצוב נוף והגנת החוף.
- ו. תשתיות ומתקנים לתשתיות.

2.5.7

אזור מזח לסירות :

אזור זה נועד למעגן משני לשיט וספורט ימי, לעגינה ארעית של ספינות טיולים, סירות מנוע אחרות וסירות מפרש, בהיקף שלא יעלה על 50 סירות, כולל השירותים הדרושים כדלקמן :

- א. רציפים ושוברי גלים.
  - ב. מזחים.
- צורתם המדוייקת של שוברי הגלים תקבע בתוכנית בינוי של מגרש מסי 9, בתנאי ששטח המים של המעגן התחום על ידם לא יעלה על 5 ד'.
- בשטחי יבשה (כולל שטח ייבוש) :
- א. מתקנים להורדת סירות למים.
  - ב. מבנים הקשורים בתפעול המעגן.
  - ג. מבנים ושטחים לטיפול בסירות מפרש ומשוטים.
  - ד. מבנים לשירותי נופש, כולל גלריות וסדנאות אמנים ללא מגורים.
  - ה. שטחי חניה.

ייבוש שטח מים לשם בניית רציפים, שוברי גלים, ועיצוב המעגן יותר בהתאם לתוכנית בינוי של מגרש מסי 9, באישור הועדה המחוזית ובתנאי שחומר המילוי לא יכיל חומרי רעל ומתכת מכל סוג שהוא, וריכוז הדשן הזרחני לא יעלה על 0.1%. סה"כ שטחי היבשה הטבעיים והמיובשים לא יעלו על 10 דונם. באזור מעגן סירות תובטח גישה חופשית לקהל הרחב. הגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המחוזית, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה באזור זה.

תנאי נוסף לקבלת היתר בניה באזור זה יהיה הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.

2.5.8

חוף רחצה :

- שהיית נופשים בחוף ורחצה מוסדרת כולל שירותים נילוויים כדלקמן :
- א. מבנים ומתקנים לצורכי הצללה, הצלה, ומשחקים.
  - ב. פעולות של עיצוב נוף והגנת החוף.

יובטחו גישה ושימוש בחופי רחצה לקהל הרחב.

- 2.5.9 אזור שטח ציבורי פתוח: שטחים פתוחים טבעיים, גנים ציבוריים, פסי ירק להפרדה, כולל פעולות של עיצוב נוף והגנת החוף. התקנת תשתיות ומתקנים לתשתיות תותר אישור הועדה המקומית. תותר חניה ציבורית משולבת בגינות ובפארק עצים וצמחיה קיימת, לרבות מעברים להולכי רגל ורכב חרום והצלה.
- 2.5.10 טיילת ציבורית: טיילת ציבורית ברוחב מזערי של 5 מ' כרצף ממזרח למערב התוכנית. בין שטח החוף הציבורי ובין אזור מעורב אכסון ושירותי נופש. הטיילת תשמש גם כנתיב לנסיעת רכב, חרום והצלה ואספקה למתקני הנופש ושירותי הנופש.
- 2.5.11 דרכים: דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, תעלות ניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל. כל הדרכים שבתחומי "התוכנית" יבוצעו לפי הרוחב המסומן בתשריט ולפי נספח תנועה המצורף לתוכנית זו.
- 2.5.12 חניה: חניה ציבורית לחוף רחצה, לפי התקן התקף במעמד הוצאת היתר בניה ועל פי נספח תנועה המצורף לתוכנית. חניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקן חניה ארצי בתוקף. תכנון שטחי חניה יכלול טיפוח נופי וגינות ע"י אדריכל נוף. חניה משולבת בשטח ציבורי פתוח: חניה בחניון ציבורי תת קרקעי מגונן בעל מספר מפלסים ששטחו יקבע ע"י הועדה המקומית. יותרו בו שירותי רחצה לרכב, משרדי הפעלת החניון, מתקנים טכניים לאורור, ביתן שומר.
- 2.5.13 תנודות המים: באזור תנודת מי הכנרת (רצועה בין מפלס 209 ומפלס 213), יהיו מותרים השימושים של חוף הרחצה או אזור לנופש פתוח, בהתאם לאזורים הגובלים איתו בכל קטע, בתנאי שלא יוקמו מתקנים קבועים. בכל שטחי המים בתחום אזור תנודת המים יחולו המגבלות של אזור שייט מוגבל.
3. שימוש חורג  
שימוש חורג בקרקע או בבנין כמוגדר בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, פרק א', יותר בתנאים המפורטים בחוק, פרק ז'.
4. מבנים חורגים:  
כל המבנים הקיימים בתחום הרצועה האסורה לבניה מכח תמ"א 13, יוגדרו כמבנים חורגים. על מבנים אלו חלות הוראות פרק ז' בחוק.
5. ביוב:  
לא תאושר התכנית למתן תוקף ללא התחלת ביצוע פתרון הביוב בשטח.
6. עתיקות:  
גושים 13636 - חלקה 1 ו- 13637 חלקה 1, הינם שטחי עתיקות מוכרזים כחוק ע"י רשות העתיקות ועליהם יחולו הנהלים הבאים:
1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
  2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התוכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה, האיכות והשתרעות השרידים הארכיאולוגיים.

3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה /חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
5. לרשות העתיקות אין כל מעמד בכל הקשור להערכת זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין. יחד עם האמור, יש לבצע עם כל העברת זכויות רישום מחדש של הערת האזהרה הקיימת ולא ניתן להתעלם ממנה ו/או לבטלה.
6. מים - הספקת המים בתחומי התוכנית תהיה בתיאום עם חברת מקורות ובהתאם לדרישות משרד הבריאות. באזורים בנויים ובאזורי פיתוח המיועדים לשהיית הציבור, אכסון, שירותי נופש, שירותי דרך, יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות משרד הפנים כיבוי אש.

7. הטל השבחה - אישור תוכנית זו יחייב הטל השבחה כחוק.

8. חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת החשמל:

8.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/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 33 ק"ו	5.0 מ'.
-	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'.
-	בקו מתח עליון על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 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 המינימלים המותרים.

8.2 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.

8.3 המרחקים האנכיים המינימלים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

9. תוקף התכנית:

תוקף התכנית יפוג בתום תקופה של 8 שנים באם לא יושלם ביצוע התכנית כולה.

תאריך

חתימות

29.11.99

המועצה האזורית עמק הירדן  
העדה הסקוטית לתכנון ולבינה  
עמק הירדן

יוזם התוכנית

גרשון גבול קומט  
אחראים בע"מ

המתכנן

אין לנו זכויות עליונות מהכנסת בנתח 20% משטח המבנה  
רשות המכון המוסמכת.

החיסול והתבונן נערכו בלכתה אק בה כדי להקנות  
התכנית או ללא בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה רשות  
ונחתם ענין רשמי כותמים בנתח. ואין התמתנו זו באה במקום  
הסדרת הליך היתר הנתון ו/או כל רשות מוסמכת. ללא כל  
חובה להיתר.

לפי תנאי היתר נוסחה בה אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בנייה על שטח זה, המיועד על התכנית הנתונה או רשות  
בעלת הסמך מאוחר יותר ויתרה על זכותנו לבטל היתרנו ע"י

בעל הקרקע

מי יתחם נחתנו על כך זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
אחרת שיש לנו בהשגתה/אמנו/מקני כסף/אחרת.

1.12

ניתנת אך ורק במקודת מבט הכוונת.  
מנהל בלוקדע ישראל  
23.11.99  
מכתב מס' 33/99