

16.8.00
תק - 1



2-3840

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 8454	
הודעה המהותית לתכנון לבניה החליטה	
ביום 9.3.00 לאשר את התכנית	
יו"ר היעדה המחוזית	סגן יו"ר היעדה המחוזית

מחוז : הצפון

נפת כנרת

הודעה על אישור תכנית מס' 8454
מורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מייב

מרחב תכנון מקומי - עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז עמק הירדן

תכנית מספר ג/8454

כפר נופש מעגן

400 חדרי מלון (800 מיטות)

המתכנן: אדרי' דני קידר, א.ב. תכנון טל: 06-6751808, פקס: 06-6751166

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521

5.97	תאריך
6.97	עדכון:
2.99	
4.99	
7.99	
5.00	

פרק א' - התכנית:

1. המקום: כפר נופש מעגן - קיבוץ מעגן.
2. שם וחלות: התכנית תקרא תכנית מפורטת מס 8454/ג ותחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.
3. הגושים הנכללים:

גושים חדשים:	חלקות:	חלקי חלקות
15714		14, 2, 3, 5, 23-25
15715	8	23, 30

4. שטח התכנית: 125.85 דונם.
5. גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט 1:1250 בקני"מ.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521.
7. יוזמי התכנית: קיבוץ מעגן טל: 06-6654711, פקס: 06-6654783.
8. עורכי התכנית: אדרי' דני קידר, א.ב. תכנון משרד עמק הירדן.
9. מודד: מודדי טבעון טל: 04-8836193, פקס: 04-835292.
10. יועץ כבישים וחניות: אברי קדמי קרני מהנדסים טל: 04-8244468, פקס: 04-8251095.
11. מבצעי התכנית: קיבוץ מעגן.
12. מטרת התכנית:
 - א. פרוט והתאמה לשינוי חלקי לתמ"א 13, שאושר ע"י מועצה ארצית.
 - ב. בקביעת יעדים והוראות לפיתוח שימושי הקרקע השונים בתחום התכנית.
 - ג. תכנית זו באה להקמת בית מלון רק בשלב א' - 50 חדרים מתוך 150 מאושרים במועצה הארצית.
 - ד. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פתוח אשר יחייבו את מבצע התכנית.
 - ה. הנחיות לתכנית בינוי האתר.

13. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתמ"א 13 עפ"י אישור מועצה
ארצית לתכנון ובניה.
התכנית מהווה שינוי לתוכניות: ג/5238, ג/6774.
התוכנית מתבססת על החלטת הולנת"ע
מהמועדים: 25.12.95, 17.7.2000

14. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 10 עמודים.
2. תשריט הכולל תכנית מצב קיים ומצב מוצע ב- 1:1250.
3. תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:500.
4. נספח תכנית ג/6774.
5. נספח תחבורה כולל חניות - מחייב.

15. ציוני התשריט:

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
צבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
בצבע ירוק	גבול חלקה
בצבע צהוב	חוף רחצה
בצבע כתום מותחם כתום כהה	אכסון ב'
פסים כתומים אלכסוניים	אכסון ג'
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	פרטי פתוח
צבע ירוק עם פסים אדומים	דרך להולכי רגל
פסים צהוב תכלת אלכסוניים	רצועות תנודח 209-211
בצבע תכלת	רצועות תנודח 211-213
בצבע אדום	דרך מוצעות
בצבע חום	דרך קיימות
בצבע אדום מרושת אפור	חניה
עוגן בעגול	שרותי שיט
קו סגול מקוטע	קו איסור בניה מהמים
נקודה קו שחור	קו בנין מדרך 92
סגול עבה מקוטע	קו איסור בניה מהמים 50 מ'
קו סגול דק מקוטע	קו איסור בניה מהמים 30 מ'
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.	מספר הדרך
בספרות בריבועים השמאלי והימני של העגול.	קו בניין מגבול הדרך
ספרה ברבע התחתון של העיגול.	רוחב הדרך
צהוב	מבנה להריסה

15. לוח האזורים:

האזור	שטח קיים		שטח מוצע	
	בדונם	ב - %	בדונם	ב - %
א. חוף הרחצה	23.77	18.88	-	-
ב. חוף רחצה 1	-	-	3.86	3.07
ג. חוף רחצה 2	-	-	12.10	9.61
ד. חוף רחצה 3	-	-	5.11	4.06
ה. אכסון ב'	4.31	3.42	4.27	3.39
ו. אכסון ג'	52.37	41.63	42.52	33.79
ז. פרטי פתוח	-	-	5.11	4.06
ח. רצועות תנודה 209-211	1.89	1.50	1.88	1.49
ט. רצועות תנודה 211-213	29.67	23.57	29.67	23.58
י. דרך מוצעת	-	-	0.72	0.57
יא. חניות	-	-	6.28	4.99
יב. דרך קיימת ומאושרת	13.84	10.99	13.76	10.93
יג. דרך להולכי רגל	-	-	0.57	0.45
סה"כ	125.85	100.00	125.85	100

פרק ב' - תכליות ושימושים

א. אזור אכסון ג' :

250 חדרים (500 מיטות)
 כינויה לפי (תמ"א 13) ק.ש.3 והיא תכלול :
 כפרי נופש או מחנות נפש במבנים קבועים, בני קומה אחת והשירותים הדרושים להפעלתם.
 אחוזי הבניה מותרים 50%.
 סה"כ הקיבולת המותרת 500 מיטות.
 שמירת מרחק של 30 מ' במקום 50 מ' מקו המים תותר למבנים הקיימים בפועל בלבד.

ב. אזור אכסון ב' :

50 חדרים (100 מיטות)
 כינויה (לפי תמ"א 13) ק.ש.2 והיא תכלול בתי מלון, כפרי נופש ושירותי אכסון דומים וכל הקשור בהפעלתם.
 באזור זה עפ"י תכנית זו ג/8454 יותר שימוש לפי ק.ש.2 - מלונאות אקסטנסיבית. תותר בניה עד לגובה 12 מטר.

שלבי ביצוע:

- שלב א' - עפ"י תכנית זו (ג- 8454) תותר בניה רק להיקף של 50 חדרים לפי אחוזי הבניה המותרים.
- שלב ב' - לצורך ניצול כל זכויות הבניה 300 מיטות שהן 150 חדרי אירוח. תוכן תכנית מפורטת אחרת.

ג. חוף רחצה:

כינויה ק.ש. 8 כמפורטת בתמ"א 13 והיא תכלול שטחים המיועדים לשהיית מתרחצים, לנופשים בחופי הכנרת. אחוז הבניה הכולל לא יעלה על 10% משטח האזור. רצועת החוף מחולקת לשני טיפוסים חוף רחצה, כמופיע בתשריט התכנית. חוף רחצה 3, 1. אקסטנסיבי המשמש רק לרחצה. חוף רחצה 2. אינטנסיבי בו תותר הקמת מתקנים לפעילויות נלוות כגון: מבנים ומתקנים לשירותי החוף ומתקנים לפיקניק, כולל ברכות שחיה ומזנון חוף. הגישה לחוף הרחצה תהיה פתוחה לציבור הרחב. בקטע החוף הציבורי (מקטע 3) תתאפשר ותישמר זכות מעבר חופשית לכל ארכו ורוחבו.

ד. אזור פרטי פתוח:

אזור לגינון, מתקני משחק וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה למעט מתקני משחקי ספורט, מקלטים, מתקנים הנדסיים ושטחים השמורים לניקוז ומעבר תשתיות הנדסיות עבור מים, ביוב, חשמל ותקשורת וכן עבור דרכי שרות וחניות לרכב.

ה. דרך להולכי רגל:

אזור המיועד לדרך גישה וטיילת המקשרת לחוף הים (הכנרת). לא תותר הקמת מבנים למעט עבור מתקנים הנדסיים ומערכת תשתיות.

ו. אזור התנודה 209-211:

ע"פ הגדרתה בתמ"א 13 ובכפוף להוראותיה.

ז. אזור התנודה 211-213:

ע"פ הגדרתה בתמ"א 13 ובכפוף להוראותיה.

ח. דרכים וחניות :

כמשמעותן בחוק התכנון והבניה זכויות הדרך כוללות מסעות, מדרכות, גיטון, מפרצי חניה והעברת תשתיות. מתקני דרך ונטיעות. כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה.

ט. שירותי שייט :

כינויה לפי תמ"א 13 ק.ש.6 ותכלול מעגנים או מזחים ושירותי עזר לעגינה ארעית בלבד, הכל בכפוף להוראות תמ"א 13.

פרק ג' - הוראות כלליות:

1. שימוש בקרקעות ובניינים :

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. ניקוז :

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על דעת הועדה המקומית, ובאישור רשות הניקוז ומנהלת הכנרת.

3. ביוב :

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ואגודת המים עמק הירדן. היתר בניה יינתן רק לאחר אישור פתרון ביוב ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה ומנהלת הכנרת.

4. מים :

מהנדס הועדה המקומית תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית ואספקת המים האזורית ובאישור משרד הבריאות.

5. הידרנטים :

בכל בקשה להיתר בניה תידרש הגשת תכנית כיבוי אש והידרנטים שתאושר ע"י מכבי אש.

6. סילוק אשפה:

תחנות לריכוז אשפה יקבעו במרחק של לא יותר מ- 100 מ' אחת מהשניה.
פינוי האשפה יתבצע ע"י המוא"ז עמק הירדן, לאתר אשפה מאושר.

8. חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, אנכי משוך את הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

מרשת מתח נמוך	2.0 מטרים.
בקו מתח גבוהה עד 22 ק"ו	5.0 מטרים.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
הכל בכפוף לתקנון 80 ו- 81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).

ג. רשת החשמל בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.

9. מקלטים:

מיקום ובניית מקלטים ועבודות בטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף החלות על הישוב.

10. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 שטחי הציבור שיופקעו ירשמו על שם הרשות המקומית.

11. חניה:

החניה תהיה בתחום התכנית וע"פ תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. שטחי החניה יעוצבו בשילוב עם נסיעות עצים ושיחים ויכללו מעברים להלכי רגל.
ע"פ תקן חניה קיים נדרשים כ- 190 מקומות חניה לרכב פרטי וכ- 8 חניות אוטובוסים. (נספח תחבורה וחניה מצורף)

12. תנאי לקבלת היתר בניה מכח תכנית זו הסדרה בפועל של דרך הולכי רגל לחוף.

12. איחוד וחלוקה :

- א. גבולות חלקות הקרקע הקיימים שאינם תואמים את גבולות האזורים והדרכים המבוטאים בתשריט יבוטלו.
- ב. החלקות המסומנות בתשריט תאוחדנה ותחולקה ע"פ ייעודי השטח המסומנים בתשריט.
- ג. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

13. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

סה"כ יחידות (חדרי מלון)	מרחקים בין מבנים חזיתות	אחוז בניה מקסימלי					(2) % מקסימלי			קווי בניה			גודל מגרש מנימלי בדונם	שם האזור
		(1) גובה מקסימלי במטר	מספר קומות	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	חזית		
250		4 מ' מפני קרקע בנקודה הגבוהה	1	50%	35%	15%	35%		50	5 מ'	5 מ'	5	6	א. אכסון ג'
150 (3)		12 מ'	4	80%	50%	10%	70%	10%	70%	5 מ'	5 מ'	5	4	ב. אכסון ב'
-		4 מ'	1	10%	10%	2%	8%		10%				3.0	ג. שירותי רחצה

- (1) גובה הבניה יהיה מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים.
- (2) תותר העברת אחורי הבניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (3) ע"פ תוכנית, בשלב אי מאושרים רק 50 חדרי מלון.

חתימות

מ.ע.ג.ן עדן ש.מ.
(Handwritten signature)

חתימת הנוסע

א.ב. תכנון משרד עסקי הינו
מרכז ציוד, ציוד, ציוד, ציוד, ציוד
טל: 751303 / 052-751303

חתימת המתכנן

חתימת המבצע

המבצע נעשה על ידי המבצע ביום 19.12.99
המבצע נעשה על ידי המבצע ביום 19.12.99

המבצע נעשה על ידי המבצע ביום 19.12.99
המבצע נעשה על ידי המבצע ביום 19.12.99
המבצע נעשה על ידי המבצע ביום 19.12.99
המבצע נעשה על ידי המבצע ביום 19.12.99

תאריך: 4.99

המבצע נעשה על ידי המבצע ביום 19.12.99
המבצע נעשה על ידי המבצע ביום 19.12.99
המבצע נעשה על ידי המבצע ביום 19.12.99
המבצע נעשה על ידי המבצע ביום 19.12.99

מנהל הפרקטור יבראל
מנהל הפרקטור

4.5.99

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

אישור תכנית מס' 8454

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 9.3.00 לשקד את התכנית.

לשם העדה המחוזית



מעגן

הודעה על אישור תכנית מס' 8454

פורסמה בלשון הפרסומים מס'

מיום

כפר נופש וחוף רחצה

נספח חניה לתכנית

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

הפקדת תכנית מס' 8454

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 9.3.00 להפקיד את התכנית.

לשם העדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 8454

פורסמה בלשון הפרסומים מס'

מיום

ש.קרני מהנדסים בע"מ

דצמבר 1997

94/789

מעגל

כפר נופש וחוף רחצה

נספח חניה לתכנית

א. נספחים

תכנית חניות.

ב. חניה

1. הגדרות

- מקום חניה - שטח הנמצא מחוץ לתחום הדרך ומיועד לחנית רכב אחד. שטח זה כולל את משבצת החניה ואת שטח התמרון לכניסה ויציאה.

- חניה ציבורית - חניה המיועדת לשימוש הציבור הרחב, בין אם בבעלות ציבורית ובין אם בבעלות פרטית. חניה יכולה להיות תמורת תשלום או חינם.

- חניה פרטית - חניה המיועדת לשימושם הבלעדי של הבעלים.

2. מספר מקומות החניה

מספר מקומות החניה לתכלית השונות בהתאם לשימושי הקרקע יהיה בהתאם לתקנות התכנון והחניה (התקנות מקומות חניה) תיקון - התשנ"ד 1994, או כל תקנות אשר יהיו בתוקף בעת יצוא התכנית.
מספר מקומות החניה לחוף הרחצה יותאמו במגבלת 13 מקטע 1-8 ל- 600 מתרחצים בלבד על פי המפתח 1 מקום חניה ל- 4 מתרחצים. תקנות אילו יהיו תקפות ל"תכנית" עם קבלת תוקף ל"תכנית".

3. חפיפה של צרכי חניה

3.1 כמות החניה אשר תקבע לכל שימוש קרקע תוך שימוש בטבלת חפיפה - הדרישה למקומות חניה לפי חלקי היממה באחוזים.
נתונים לחישוב חפיפה למקומות חניה לפי חלקי היממה על פי תקנות התכנון והחניה (התקנות מקומות חניה) תיקון - התשנ"ד - 1994.
50% ממקומות החניה חופפים לשימושי קרקע כפר נופש וחוף רחצה.

3.2 חפיפה נוספת לאמור בסעיף 3.1 תאופשר כפי שבא לידי ביטוי במספר מקומות החניה הציבוריים המפורטים בטבלה הנספחת לתכנית החניות.

4. הסדר מקומות חניה נוספים

הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה לגבי תכליות אשר לא נכללו בשלב זה בתכנית.

5. מגרשי חניה בשטח ציבורי ושטח פרטי

- 5.1 טבלת מקומות חניה מפרטת את מספר מקומות החניה בכל מגרש וסוגם. הטבלה כוללת חניות לאורך כבישים פנימיים ומגרשי חניה מרוכזים.
- 5.2 חלוקת מגרשי החניה כמפורטת בתכנית איננה מחייבת. כמו כן תצורת מגרשי החניה איננה מחייבת.
- 5.3 היום רשאי לתכנן מגרשי חניה בתצורה שונה ובתנאי שסך כל מקומות החניה לא יסטה מסך כל מקומות החניה המפורטות בתכנית תחבורה וחניות. סטיה מותרת 5%.
- 5.4 הועדה המקומית רשאית לחלק את סלילת מגרשי החניה ולפקח על הכמות הכוללת של החניות בשלבים.

6. חניה תפעולית

- 6.1 חניה תפעולית - משאיות תהיה בתחומי המגרשים.
- 6.2 כמות חניות תיפעילית במגרשים תסבסע על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תיקון - התשס"ד - 1994.

7. טבלת חישובי חניות נדרשים

תקן חניה קיים 1983		תקן חניה מיצע 1994		
פרטי	אוטובוס	פרטי	אוטובוס	
125	7	133	8	מלון נופש 400 חדרים
(לפחות 1 בכל מלון)	(לפחות 1 בכל מלון)	(לפחות 1 בכל מלון)	(לפחות 1 בכל מלון)	
חוף רחצה 600 מתרחצים על קיבולת מותרת בתמ"א 13 חוף הרחצה במקטע 8-1 מוגדר עבור תמ"א 13 - 600 מתרחצים (50% לפחות מהמתרחצים הינם אורחי כפר הנופש)		אין בתקן חניה קיים (1983) ומיצע (1994) כמות חניות לפי מספר מתרחצים כפי שמוכתב כאן על פי תמ"א 13. חישוב לפי רכב פרטי 1 לכל 4 מתרחצים: $\frac{600}{4} = 125 \text{ מקומות חניה}$ מתוכם לפחות 50% חופפים למקומות חניה של אורחי כפר הנופש.		
188	7	196	8	סה"כ כלי רכב נדרשים כולל חפיפה של 50% בין משתמשי מלון הנופש לבין מתרחצים.
(לפחות 1 בכל מלון)	(לפחות 1 בכל מלון)	(לפחות 1 בכל מלון)	(לפחות 1 בכל מלון)	