

2-3865

מועצה אזורית עמק הירדן
 סקודת בנין ערים 1966
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-הירדן
 תכנית מספר 10150/ג
 המוגשת לרשות המוסמכת
 והעברה לאגדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון
 עם הסלחה לטותן ותקף ביום 20.11.65
 י"ר העדה
 מחבר העדה

24.1.00
מה- 181-00

מחוז : הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/10150

תיירות ונופש - קיבוץ אלומות

שני לתוכניות: תמ"א 13 ותכניות מפורטות ג/4924, ג/10151

250 חדרים, 500 מיטות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תריית מס. 10150/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.10.65 לאשר את התכנית.
 יו"ר העדה המחוזית
 סגן י"ל לתכנון

הודעה על אישור תריית מס.
 מודסמה הילקוט השוכחות
 10150/ג
 4956
 1.2.07
 מיום

המתכנן: אדרי' דני קידר א.ב. תכנון טל' 06-6751960, פקס: 06-6751166

פרק א' - התכנית :

1. שם וחלות : התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית מספר ג/10150 תיירות ונופש קיבוץ אלומות ותחול על השטח המותחם בקו כחול אלומות.

2. הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15444		3,11
15445		3

3. המקום : קיבוץ אלומות נ.צ. 23515/20165.

4. שטח התכנית : 42.5 דונם.

5. גבולות התכנית : כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקני"מ 2500 : 1.

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

7. יוזמי התכנית : קיבוץ אלומות, טל' 06-6653411, פקס : 06-6653412.

8. עורכי התכנית : אדרי' דני קידר - א.ב. תכנון צמח טל : 06-6751808 פקס : 06-6753166

9. מטרת התכנית :

- א. תיחום שטח לאתר תיירות אלומות.
- ב. שנוי יעוד משטח חקלאי לשטח לתיירות הכולל חניה ושטח פרטי פתוח.
- ג. שנוי יעוד ממגורים לתיירות, ולשטח פרטי פתוח וחניה.
- ד. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

10. יחס לתכניות אחרות :
התוכנית מהווה שני לתוכניות : תמ"א 13/ לחופי כנרת בשטחים העורפיים,
תכניות מפורטות : ג/4924 , ג/10151.

11. מסמכי התכנית

1. תקנון בן 11 עמודים.
2. תשריט הכולל תכנית מצב קיים ומצב מוצע קני"מ 2500:1.
3. נספח בנוי בקני"מ 1:1000 , כולל חתכים - חלקו מחייב חלקו מנחה ע"פ הפרוט בנספח הבינוי.
4. נספח תנועה - מחייב מבחינת תקן החניה, מנחה מבחינת התכנון.

12. ציוני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
צהוב מותחם בחום	תיירות
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	פרטי פתוח
אדום מרושת שחור	חניה
בצבע חום	דרך קיימת
קו בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק וספרה	גבול חלקה ומספרה
ספרה ברבע עליון של עגול	מספר דרך
ספרה ברבע הצידי של עגול	רוחב דרך
ספרה ברבע תחתון של עגול	קו בנין

13. לוח האזורים :

שימושי קרקע - מוצע		שימושי קרקע - קיים		יעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
-	-	33.02	14.1	מגורים א'
6.12	2.6			פרטי פתוח
-	-	51.69	21.9	חקלאות
12.47	5.3	-	-	חניה
15.29	6.5	15.29	6.5	דרך קיימת/מאושרת
66.12	28.1	-	-	תיירות
100%	42.5	100%	42.5	סה"כ

פרק ב' - תכליות ושימושים:

א. כללי -

לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תוכנית פרט לתכליות המפורטות להלן ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. תיירות -

באזור זה המטרה העיקרית היא תיירות ונופש לפי קבוצת שמוש 2, מלונאות אקסטנסיבית בתמ"א/13 ולקיומה יותרו הבניה והשימושים המפורטים להלן: כפר נופש או בית מלון על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם, שרותי מזון, מסעדה, מזנונים, מתקני ספורט הכוללים בין היתר בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים, מתקני נופש פעיל. מקלטים לפי הצורך, התווית וסלילת דרכים וחניות בתחום התוכנית, הכל לפי תוכנית הבינוי המצורפת. תוכנית הבינוי תותאם להנחיות תמ"א/13 לשמירה על קו הרקיע למניעת פגיעה נופית. תוכנית הבינוי תיערך בתאום עם יועץ נוף. אחוזי בניה מותרים 50%.

ג. אזור פרטי פתוח

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקים, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם כמו: מים, ביוב, חשמל ותקשורת הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. דרכים וחניות

השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

א. כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה.

מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב, להקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

פרק ג' - הוראות כלליות

1. ניקוז

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על דעת מהנדס הועדה המקומית. הניקוז ייעשה ע"פ תכנית ניקוז באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ביוב

האתר כולו יחובר למערכת סילוק השפכים המרכזית של עמק הירדן. לכל התוכנית הנ"ל ידרש אישור משרד הבריאות. אישור המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. האישור יהיה תנאי למתן היתר בניה.

3. מים

הועדה המקומית תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתיות האחרות שתאושרנה ע"י משרד הבריאות לקראת מתן תוקף לתכנית זו, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לחץ המים במערכת ומיקום ההידרנטים יאושר ע"י נציג הכבאות במסגרת היתרי בניה.

4. סילוק אשפה

האשפה תרוכז במיכלים סגורים בנקודות איסוף אשר תתואמנה עם הרשות המקומית. האחריות על איסוף ופנוי האשפה יהיה על הרשות המקומית. נקודות איסוף האשפה יסומנו בבקשה להיתרי בניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית

5. חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מטרים	מרשת מתח גבוהה עם תיילים חשופים
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מטרים	בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון 160 ק"ו

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן, מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו מ- 3.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 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 כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. כל רשת החשמל בתחום התוכנית תהיה תת-קרקעית.
6. תקשורת
כל קווי התקשורת: טלוויזיה, טלפון, פקס, ואחרים יהיו תת קרקעיים.
7. מקלטים
מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים, יבוצעו בהתאם לתקנות ודרישות פיקוד העורף החלות על הישוב.
8. הפקעות ורישום
כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור מותר שיופקעו על פי סעיף 180, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
9. חניה
החניה בתחום התכנית תהיה במגרשים, ע"פ תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
10. חלוקה ואיחוד
א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המבוצעים בתשריט.
ב. תותר חלוקה שווה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותוצג גישה לכל מגרש מדרך ציבורית. הצעת החלוקה תיערך לגבי אזור שלם ע"פ ייעודו המוגדר בתכנית, וזו תובא לאישור הועדה המקומית.
ג. החלוקה תהיה בהתאם לסעיף 123 ע"פ החוק.
11. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.

טבלת זכויות והגבלות בניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

גובה בניה		קווי בנין			גודל מגרש מינימלי בדונם	שם האזור
מטר	מספר קומות	קידמי	אחורי	צידי		
7 (1)	2	כמסומן בתשריט	5	5	28.1	תיירות

- ♦ (1) גובה למבנה עם גג שטוח . במידה ומבנה עם גג משופע - גובה מקסימלי לרום הגג יהיה 8.5 מ'.
- ♦ (2) גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעי.
- ♦ ניתן לנייד זכויות בניה בין המפלסים מעל ומתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

הערות	(2) מקסימלי		% בניה מקסימלי			
	מתחת מפלס כניסה %	מעל מפלס כניסה (3)	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי
250 חדרים - 500 מיטות		50%	50	30	15	35

נספח הבינוי :

1. הגדרות :

א. תכנית בינוי -

פרושה תכנית ללהעמדת מבנים, גובהם, שטחים, גבולות מגרשים, חלקות וכל פרט אחר הקשור בשימוש הקרקע.

ב. תכנית עיצוב ארכיטקטוני -

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נילויים.

ג. בנין -

כל מבנה בין שהוא בנוי מאבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר לרבות :

1. כל חלק של מבנה כאמור וכל מבנה המחובר אליו בחיבור קבע.

2. קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח או קרקע או חלל.

ד. מגרש -

יחידת קרקע שנקבעה כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד וחלוקה או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה בפנקסי רישום המקרקעין.

ה. מבנה חורג -

בנין שהוקם ע"פ דין שלא נתקיימה בו הוראה מהוראות תכנית זו.

2. נספח בינוי מחייב בהוראות הבאות :

א. מספר הקומות המקסימלי המותר יהיה - 2 קומות מעל קרקע מתוכננת. יחידות הנופש - עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בגג משופע. במבני הציבור תיתכנה גם 2 קומות מעל פני קרקע טבעי עד גובה 8.5 מ'.

ב. סה"כ % הבניה המותרים בפרוייקט לשימוש עיקרי ושטחי שרות לא יעלו על 50% שהם כ - 14,000 מ"ר בנוי. כיסוי הקרקע המותר לא יעלה על 30% שהם כ - 8,400 מ"ר.

3. נספח הבינוי מנחה ואינו מחייב בנושאים הבאים :

- א. עבודות עפר ופיתוח באתר עד לתוספת או חפירה מקומית של 4.0 מ' בין קרקע מתוכננת לקרקע טבעית.
זאת בתנאי שמבחינה נופית לא תהיה הגבהת המבנים ופגיעה בקו רקיע קיים, כפי שבא לידי ביטוי בצילומים ובמבטים המצורפים לנספח הבינוי.
- ב. מיקום פיזי, העמדה מדוייקת של המבנים ועיצובם האדריכלי.

4. עקרונות העיצוב האדריכלי :

- אתר התיירות המתוכנן ממוקם בקצה אוכף במדרון הצופה צפון - מזרחה אל הכנרת.
מאחוריו - ממערב על האוכף עובר כביש הכניסה לקיבוץ אלומות.
מעליו ומדרום מערב על הגבעה בתי המגורים של קיבוץ אלומות.
מצפון לו - תחנת הדלק ומרכז עיסקי קטן הכולל מצפור לנוף (מגדל בגובה כ - 12 מ').
ממזרח - בחזית הנוף - קו חשמל מי"ע בגובה כ - 30 מ' המהווה מפגע נופי משמעותי, אך לצערנו לא ניתן להזיזו.

השטח בשיפוע בינוני של כ - 15% לכיוון צפון - מזרח.
רובו נטוע בעצי זית (בני 10-30 שנה) הנטועים במרווחים גדולים בין העצים וללא סדר, שמהווים מרכיב משמעותי בתכנון.
יש להתחשב בתכנית הבינוי ולשלב את עצי הזית בין המבנים אותם עצים שיעקרו, ינטעו מחדש במסגרת גבולות הפרוייקט.

הפרוייקט התיירותי (כפר נופש או מלון נופש) יתוכנן בצפיפות נמוכה ותוך התחשבות בתוואי הקרקע הקיים.
הבנינים לא יבלטו מעל קו רקיע.
רוב המבנים (יחי' נופש ומבני ציבור) יפנו למזרח - צפון מזרח והעיצוב האדריכלי יבטיח את מירב הפתיחה לנוף הכנרת ועמק הירדן.

חומרי הבניה והגמר יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך.
ניתן ומומלץ שימוש בחיפוי ובבניה ובאבן.

חתימות ואישורים

חתימת בעל הקרקע :

חתימת יוזם התכנית :

_____ ~~חתימת יוזם התכנית~~ *

חתימת המתכנן :

א.ב. תכנון שלוחת צמח
ד.ג. עמק הירדן סניף 15132
טל: 04-8751968, 8751969
06-8751968

11/2000

תאריך :