

29 אוקטובר, 2000
A.2648

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "עמק הירדן"

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית עמק הירדן

תכנית מס' ג/9131

שינוי לתכנית מס' ג/5597

תיירות עין-גב

(200 חדרים / 400 מיטות)

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 9131/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.12.2000 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.	9131/ג
רוסמה בילקוט המרסומים מס.	6942
פיוט	31.12.00

מגיש ויוזם התכנית: קיבוץ עין גב
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן: אדריכל אבנר דרורי
אבנר דרורי - אדריכלים
רח' זאב באכר 7, ירושלים
טל: 02-5665441
פקס: 02-5617120

תאריך עדכון אחרון: 29 אוקטובר, 2000

פרק א' - כללי1. שם וחלות

התכנית תקרא תכנית מס' ג/9131. שינוי לתכנית מס' ג/5597 תיירות עין-גב.
(200 חדרים / 400 מיטות). התכנית תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית

- א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:10,000 ובק.מ. 1:1000.
ג. נספח בינוי ופיתוח מנחה הערוך בק.מ. 1:1000.
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. תחום שיפוט מוניציפלי

מועצה אזורית עמק הירדן

4. שטח התכנית

כ-87.4 דונם.

5. מקום התכנית

החלק הצפוני של קיבוץ עין-גב בשטח שבין קואורדינטות אורך 210314 - 209882 וקואורדינטות רוחב 243840 - 243212 - הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. גושים וחלקי גושים

חלק מגוש 15116 חלקות: 32, 31, 30, 23, 9, 8. חלק מחלקה: 22, 20, 10
חלק מגוש 15115 חלק מחלקות: 30, 33, 17

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית

אד' אבנר דרורי - אבנר דרורי אדריכלים

רח' זאב באכר 7 ירושלים

טל: 02-5665441 פקס: 02-5617120

9. היזום

קיבוץ עין-גב

10. מטרת התכנית

כללי:

פינוי אזורים ומבני משק הסמוכים לחוף היים והסבת אזור חוף היים ליעודי תיירות, מלונאות ונופש בהתאמה לת/מ/א 13.

פרוט:

- א. שינוי יעוד אזור מבני משק לאזור פרטי פתוח ואזור תיירות ומלונאות - אכסון (ב).
ב. שינוי יעוד אזור ספורט לאזור תיירות ומלונאות - אכסון (ב) ולאזור נופש חופי.
ג. שינוי יעוד אזור פרטי פתוח לאזור נופש חופי ולטיילת ציבורית פתוחה, לדרך מוצעת, לשטח לעיצוב נוף ו/או חניה ציבורית מגוננת.
ד. ביטול דרך מאושרת מס' 15 ושינוי יעודה לאזור חקלאי, רצועת ניקוז, אזור נופש חופי, חניה ציבורית.

ה. קביעת הוראות הבינוי והפיתוח ותנאים למתן היתרי בניה באזור תיירות ומלונאות - אכסון (ב), באזור נופש חופי, בטיילת ציבורית פתוחה, אזור פרטי פתוח, דרך מוצעת ושטח לעיצוב נוף ו/או חניה ציבורית מגוננת.

11. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מסי' ת/מ/א/13 על שינויה והיא מהווה שינוי לתכנית מסי' 5597 עין-גב. הקלה מת/מ/א/13 לתכנית זו אושרה ע"י הועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים של המועצה הארצית - ביום 15.7.97.

חלוקת האזורים וציונם בתשריט

11.1 מצב מאושר (עפ"י ת' מתאר מקומית עין-גב מסי' 5597):

צבע וציון בתשריט	% משטח התכנית	שטח (דונם)	האזור
פסים כחולים וצהובים רחבים לסרוגין	16.3	14.2	1. רצועת תנודת מפלס המים (א)/(211 ÷ -209)
חום בהיר	25.5	22.3	2. אזור מבני משק
ירוק	20.1	17.6	3. אזור ספורט
ירוק בהיר מותחם ירוק כהה	22.3	19.5	4. אזור פרטי פתוח
חום	15.8	13.8	5. דרך קיימת או מאושרת
	100%	87.4	סה"כ

11.2 מצב מוצע

צבע וציון בתשריט	% משטח התכנית	שטח (דונם)	האזור
פסים כחולים וצהובים רחבים לסרוגין	16.3	14.2	1. רצועת תנודת מפלס המים (א)/(211 ÷ -209)
פסים ירוקים וצהובים לסרוגין	15.2	13.3	2. אזור נופש חופי
כתום ופסים שחורים דקים באלכסון	30.4	26.6	3. אזור תיירות ומלונאות - אכסון (ב)
ירוק בהיר מותחם ירוק כהה	10.5	9.2	4. אזור פרטי פתוח
אדום	6.3	5.5	5. דרך מוצעת
חום	6.6	5.8	6. דרך קיימת או מאושרת
פסים אדומים וירוקים לסרוגין	5.4	4.7	7. שטח לעיצוב נוף ו/או חניה ציבורית מגוננת
פסים ירוקים וחומים רחבים לסרוגין	0.7	0.6	8. שטח לעיצוב נוף ו/או חניה ציבורית מגוננת מאושר
ירוק זית	7.7	6.7	9. טיילת ציבורית פתוחה
ירוק תכלת	0.9	0.8	10. רצועת ניקוז
	100%	87.4	סה"כ

12. סימנים אחרים בתכנית

- | | |
|--|--------------------------|
| קו כחול עבה רצוף | 12.1. גבול תכנית : |
| קו שחור משונץ במשולשים שחורים משני צדדיו | 12.2. גבול גוש : |
| קו שחור דק. | 12.3. גבול חלקה רשומה : |
| ספרה שחורה עליונה ברבע העליון של עיגול בדרך. | 12.4. מספר הדרך : |
| ספרה שחורה ברבע התחתון של עיגול בדרך. | 12.5. רוחב הדרך : |
| ספרות שחורות ברבעים הימני והשמאלי של רוזטת הדרך. | 12.6. קו בניין מינימלי : |
| עיגול ובמרכזו מספר שחור. | 12.7. מספר חלקה רשומה : |
| מלבן ובמרכזו מספר הגוש. | 12.8. מספר גושים : |
| פסים ירוקים אלכסוניים. | 12.9. שטח חקלאי : |
| כחול בהיר. | 12.10. רצועת ניקוז : |
| פסים אדומים אלכסוניים בתוך מסגרת שחורה. | 12.11. דרך לביטול : |
| מסגרת שחורה ונקודות שחורות בתוכה. | 12.12. מבנה קיים : |
| מסגרת בקווים מרוסקים בצבע צהוב. | 12.13. מבנה להריסה : |

13. תנאים להיתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח בתוך מי הכנרת הינו תאום ואישור מנהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. אישור רשות העתיקות.
- ג. התאמה להוראות הבינוי והפיתוח של תכנית זו.
- ד. היתר בניה למלון יוצא בתנאי התאמה לתקנים פיזיים לבניית מלון של משרד התיירות.

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. כללי

- א. לא ינתן רשיון בניה ולא שימוש בשום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית פרט לזאת המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לא ינתן רשיון בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

2. פרוט התכליות

2.1. רצועת תנוודת מפלס המים (א) / (211 ÷ -209)

השטח הצבוע בפסים כחולים וצהובים לסרוגין הינו רצועת תנוודת המים בין המפלסים 209 ו-211 - בהתאמה לתכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מס' ת/מ/א/13.

2.2. אזור תיירות ומלונאות - אכסון (ב)

השטח הצבוע בצבע כתום ופסים שחורים באלכסון מיועד לתיירות ומלונאות, ויהיה לשימוש זה בלבד.

בשטח זה מותר השימוש לאמצעי אכסון ושרותי תיירות מן הסוגים והתכליות המפורטים להלן וכל שרות אחר הנדרש להפעלתם. הכל עפ"י הקריטריונים של משרד התיירות והנחיות הרשויות המוסמכות.

א. אמצעי אכסון: מלון נופש ברמה A או B כמוגדר בתקנים פיזיים לתכנון / משרד התיירות / מאי 97.

מספר המיטות המירבי באכסון: 400. מספר החזרים המירבי: 200.

ב. מרכז כנסים במלון.

ג. שרותי נופש ותיירות ותכליות אחרות:

- גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, גשרונים
- ערוצי זרימה, מפלסים, מקווי מים, בריכות שחיה
- משחקי מים
- מתקנים ומגרשים לספורט, משחקים ושעשועים
- שרותי אוכל, משקה ומסחר הקשור בתיירות ובנופש
- דרכים וחניה לכלי רכב
- מתקנים הנדסיים

גובה המבנים יהיה 2 קומות לכל היותר (עד 10 מ' מדודים מפני קרקע טבעית).

- חומרי גמר בחזיתות יהיו טיח חלק או מותז, אבן טבעית פראית או מסותתת,

עץ רב שכבתי או מהוקצע, אלומיניום צבוע או מאולגן, פלדה, זכוכית.

- גגות המבנים: בטון, רעפי חרס

- קירות הפיתוח: אבן לקט מבזלת או אבן בזלת מסותתת או מבוקעת

2.3. אזור פרטי פתוח

האזור הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח.

האזור מיועד לדרכי גישה וחניה, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, מתקני נופש וספורט, משחקים ושעשועים, נטיעות וגינון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופנים.

2.4. דרך קיימת או מאושרת

השטח הצבוע בחום מיועד לדרך קיימת או מאושרת.

2.5. דרך מוצעת

השטח הצבוע באדום בתשריט הינו שטח המיועד לדרך חדשה שתשמש כדרך גישה לתכליות תכנית זו.

2.6. אזור נופש חופי

התכליות והשימושים המותרים: גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, סככות הצללה, מתקני משחק, נופש וספורט, מזנון טיילת בגודל מירבי 50 מ"ר, שירותים ציבוריים בגודל מירבי 50 מ"ר. מתקני תשתית ושאיבת מים עיליים ותת-קרקעיים.

יותר שיפוץ, ושיקום מבנים קיימים למתקני תשתית ולשימוש תיירותי הכולל הסעדה והכנת מזון, שרותי תיירות. שטח המבנים הקיימים הינו כ-1650 מ"ר. חזיתות המבנים יהיו מחומרי גמר קשיחים - בטון, טיח, אבן מסותתת ופראית, מבני הצללה יותרו בחומרים הבאים: בטון, אבן, סיליקט וכורכר, פלדה ועץ - רב-שכבתי או מהוקצע. אזור נופש חופי יהיה פתוח לציבור.

2.7. טיילת ציבורית פתוחה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק זית מיועד לטיילת ציבורית פתוחה לציבור הרחב ללא תשלום. רוחב הטיילת כ-15 מטרים. בשטח זה לא תותר בניה למעט שבילים ורחבות להולכי רגל משטחים מרוצפים, קירות תמך ושוברי גלים, ספסלים, סככות להצללה, ברזיות, אשפתונים, עמודי תאורה, נטיעות וגינון, מתקני תשתית ושאיבת מים תת-קרקעיים.

חומרים: קירות תמך ושוברי גלים יחופו באבן בזלת פראית (לקט).

מבני הצללה יותרו בחומרים הבאים: בטון, אבן פראית או מסותתת, פלדה, עץ רב-שכבתי או מהוקצע.

3. תגבלות בנייה

טבלת זכויות ותגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה פברואר 1992

מספר מניסות מירבי	מספר חדרים	% השטח המירבי לקומה	גובה בנייה מקסימלי		שטח בנייה מירבי (מ"ר)	אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלי				קווי בניין			גודל מגרש מניימלי (בלונים)	שם האזור	
			מטרם	מספר קומות		אחוזי בנייה	מתחת למפלס * הכניסה * שטח	ממש שטח עיקרי	מעל למפלס * הכניסה * שטח עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי			
400	200	53	10	2	14,000	54	-	-	8	45	5	10	10	26.0	אזור תירות ומלונאות - אכסון (ב) אזור נופש חופי
-	-	13	10	1	1,750	13.5	-	-	3	10	0	0	4	13.0	

הערה: גובה בנייה ימודד מפני קרקע טבעיים
 * בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי בנייה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד ששה"כ השטח הבנוי ישמר

ב. הנחיות לבינוי וחומרי בניה:

ב.1. אזור תיירות ומלונאות:

- קומות המבנה בחזית המערבית יהיו בדרוג אופקי כך שתהיה נסיגה של לפחות 2.5 מ' בין מפלס למפלס.
- חומרי הגמר בחזיתות המבנה יהיו טיח חלק או מותז, אבן טבעית מסותתת, עץ, אלומיניום צבוע וזכוכית.
- גגות המבנה יהיו מבטון ואו רעפי חרס.
- קירות פיתוח יהיו מאבן בזלת פראית.

ב.2. אזור נופש חופי:

- חזיתות המבנים יצופו באבן טבעית מסותתת ואו טיח מותז
- קירות פיתוח ושוברי גלים יחופו באבן בזלת פראית

פרק ג' - הוראות כלליות

1. ניקוז

המבצע מתחייב לסדר את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז באישור רשות הניקוז.

2. ביוב

כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית, מנהלת הכנרת, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה.

3. מים

הועדה המקומית תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים באישור משרד הבריאות.

4. כיבוי אש

בשטח התכנית יותקנו הידרנטים ואמצעים אחרים עפ"י דרישות כיבוי אש.

5. סילוק אשפה

ייקבעו תחנות ריכוז אשפה. האשפה תיאסף ע"י המועצה האזורית.

6. קווי חשמל

6.1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים כבלים 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 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

6.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

0.1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט

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

6.3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום

וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

7. מקלטים

מיקום ובניית מקלטים יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א החלות על הישוב.

8. חניה בתחומי המגרשים

התקנת מקומות חניה בתחום תכנית זו תעשה עפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. מבנים להריסה

מבני משק, מבני תעשיה, אחסון ומבני שרות טכניים קיימים באזורים המיועדים כאזור פרטי פתוח ואזור תיירות ומלונאות - אכסון (ב) יהרסו, או יפורקו ויועתקו אל מחוץ לאזורים אלה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה סימון כל המבנים המיועדים להריסה בתכנית הבינוי והריסתם בפועל.

10. מבנים חורגים

כל המבנים הקיימים בתחום הרצועה האסורה לבניה מכח תמ"א 13 יוגדרו כמבנים חורגים. על מבנים אלה חלות הוראות פרק ז' בחוק.

11. היטל השבחה

א. היטל השבחה, באם יהיה, יגבה ע"י המועצה המקומית בהתאם להסכמות שבין הקיבוץ לרשות האזורית וכמקובל, בעסקאות נשוא תקנון זה, באזור מועצה אזורית עמק הירדן, והכל בהתאם ובכפוף להוראות החוק.

ב. היתר הבניה ואו הקלה, ואו שימוש חורג ינתן מיד לכשישולם היטל השבחה, באם יהיה כזה, או תופקד ערבות לתשלום כאמור בהתאם להוראות החוק.

12. הפקעה

במידת הצורך יהיו השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש המועצה האזורית עמק הירדן ללא כל תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ והכל בהתאם ובכפוף לחוק הפרויקטים מסוג זה.

13. חלוקה חדשה ורישום

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית בלשכת רשם המקרקעין בנצרת כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

מפעלי תיירות

חתימת היוזם..... **עין גב**

חתימת בעל הקרקע.....

אבנר דרורי - אדריכלים
רח' זאב באכר 7, ירושלים
מייל: 8282.7.9.3114
טל. 02-5617120 פקס. 02-5615441

חתימת המתכנן.....