

5.7.99

התקן

2-3880

ח-כורסי צפון

הודעה על אישור תכנית מס' 9626
מדינת ישראל
מיום

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

תכנית הבניה מס' 9626

תקנות והמחנות למצוק לבניה החליטה

מיום 20.2.99 לאשר את התכנית.

סגן מנהל התכנון יו"ר הועדה המתווה

מחוז הצפון

תכנית מספר: ג / 9626

שם התכנית: מקטע מספר 1 - כורסי צפון

המגיש: מנהל מקרקעי ישראל ומועצה אזורית גולן.

התכנית מהווה תכנית מפורטת לחלק ממקטע מספר 1 בתכנית מתאר ארצית לחופים ת.מ.א. 13 לחופי הכנרת לקטע מחוף כינר בצפון ועד לחוף ה"לונה - גל" בדרום.

חאריך: 15.6.94
 עדכון: 3.99; 1.97; 11.96
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 טל: 06-6934977 פקס: 06-6938468

אבישי טאוב
 כורזים ד.נ. חבל כורזים

.../.

פרק מספר 1 - כללי:

- 1.1 מקום התכנית: מחוז: הצפון
נפה: כנרת
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן.
גוש: 200000 חלק מחלקות: 36;35;14.
נ.צ.: 751000;261000.
- 1.2 תחום התכנית: גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.3 מסמכי התכנית: כל מסמכי התכנית מחייבים, התכנית כוללת:
א. הוראות התכנית ב. תשריט התכנית
- 1.4 יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
מועצה איזורית גולן.
- 1.5 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
קרית הממשלה נצרת עילית טל': 06-6558211.
- 1.6 עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.
כורזים ד.נ.חבל כורזים טל': 06-6934977.
- 1.7 יועצים:
כבישים - אינג' יוסי תמיר
תכנון נוף - אדר' רות פרידלנדר
ביוב ומים - אינג' משה פינקל.
- 1.8 שטח התכנית: 317.0 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.
- 1.9 מטרת התכנית:
א. פיתוח מקטע מספר 1 - כורסי בת.מ.א.13, הזזת תוואי הדרך, הוספת דרכי גישה, הקלה בקווי בניה, הוספת שצ"פ, הוספת חוף רחצה ומבני ציבור.
ב. שינוי יעוד והתאמת יעוד שטחי התכנית לתכנית תמ"א 13:
תיחום שלושה אתרים לאיכסון ה', תיחום שלושה מוקדים לשרותי נופש, אחד ראשי ושניים משניים, יעוד שטח לחוף רחצה, ותיחום שטח עתיקות.
ג. קביעת הנחיות עיצוב ארכיטקטוני, והנחיות פיתוח לחוף הכנרת.
ד. מתן היתרי בניה, קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות:
התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית לחלק ממקטע מספר 1 בתכנית מתאר ארצית לחופים ת.מ.א.13 לחופי הכנרת לקטע מחוף כינר בצפון ועד לחוף ה"לונה - גל" בדרום וכפופה לכל הוראותיה של תכנית מתאר זו.
עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח הנכלל בה.

פרק מט. 2 - ציונים בתשריט:

2.1 ציונים בתשריט:

- גבול התכנית - קו כחול עבה.
- גבול תכנית קיימת - קו כחול מקווקו.
- איכסון ה' - שטח צבוע פסים בכחוס וירוק לסרוגין.
- שרותי נופש - שטח צבוע אפור ו-ש בחוכו.
- שטח מבנה ציבור - שטח צבוע חום.
- שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק בהיר.
- נופש חופי - שטח צבוע פסים בצהוב וירוק לסרוגין.
- חוף רחצה - שטח צבוע צהוב מקווקו בשחור.
- שטח עתיקות - בצבע תכלת.
- דרך קיימת - צבועה בחום.
- דרך מוצעת - צבועה באדום.
- דרך לביטול - בקווים אלכסוניים בצבע אדום.
- מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
- מרווח בניה צדדי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
- גבול גוש - קו משונן בירוק.
- גבול חלקה - קו רצוף דק בירוק.

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

האזור	שטח בדונם מוצע	% מהתכנית מוצע	שטח בדונם קיים	% מהתכנית קיים
שטח איכסון ה'	39.86	12.6%	50.87	16.0%
שטח איכסון ב'	---	---	10.30	3.2%
שטח עתיקות	12.53	4.0%	---	---
נופש חופי	83.73	26.4%	161.93	51.2%
חוף רחצה	94.17	29.7%	---	---
שטח ציבורי פתוח	15.97	5.0%	---	---
שרותי נופש	1.75	0.6%	15.00	4.7%
שטח מבני ציבור	1.30	0.4%	---	---
שטח חקלאי	5.70	1.8%	16.26	5.1%
דרך מוצעת	21.37	6.7%	---	---
דרך קיימת	40.62	12.8%	62.64	19.8%
סה"כ	317.00 ד'	100.0%	317.00 ד'	100.0%

פרק מספר 3 - אזורים ותכליות

לא ישמש שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
חנאי לקבלת היתר בניה בשטחים שהוגדרו כשטחי "נופש חופי" "שרותי נופש" ו-"איכסון ה'" - הגשת תכנית בינוי לאישור ועדת המשנה לתכניות נוף הגליל בועדה המחוזית.

3.1 אכסון ה' - חניון קמפינג:
בשטח אכסון ה' תותר הקמת חניוני לילה באוהלים וסככות בלבד. למבני השרותים תותר בניה קשה בתנאי שלא תעלה על 0.2 מ"ר למיטה וגובהה לא יעלה על קומה אחת, 4 מ' מפני קרקע טבעית. יועדו שלושה מגרשים לאיכסון ה':
מגרש מספר 1 בקיבולת 350 מיטות.
מגרש מספר 2 בקיבולת 275 מיטות.
מגרש מספר 3 בקיבולת 275 מיטות.
הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5.

3.2 שרותי נופש:
בשטח זה תותר הקמת מבנים לשרות הנופשים, בתי קפה ומסעדות ושרותי בידור למתאכסנים באזור.
בשטח זה המיועד למתן שרותי נופש תוגש תכנית בינוי מפורטת ועיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה להיתר בניה. יועדו שלושה מגרשים לשרותי נופש:
מגרש מסומן ש1 - מרכז שרותי נופש ראשי ובו יבנו מלתחות, שרותים, מזנון ואחסון לציוד ספורט ימי.
מגרשים מסומנים ש2; ש3 - שני מרכזים לשרותי נופש מישניים ובהם יבנו מבני שרותים וקיוסק.
הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5.
3.2.1 שטח המגרש יהיה על פי המופיע בתשריט התכנית.
3.2.2 החזית תשולב במעברים מקורים, בשטחי גיבון, בפרגולות והצללות.

3.3 שטח מבני ציבור:
ישמש למבני ציבור המיועדים לתת שרות לקהל הנופשים בחוף כגון: משטרה, עזרה ראשונה, מנהלת הכנרת וכו'.
לשטח זה המיועד לתת שרותי ציבור תוגש תכנית בינוי מפורטת ועיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3.4 חוף רחצה:
ישמש לחוף רחצה ציבורי וכולל פתרון גישה לים עם ירידת מפלס המים בתכנית פיתוח לשטח הנופש החופי וחוף הרחצה אשר חפרט את אלמנטי הגישה למים, מיקום סככות צל, ברזיות מים לשתייה שגובהם לא יעלה על 4 מ' מפני קרקע טבעית.

3.5 נופש חופי:
ישמש לפעילויות נופש יום הכולל מחקני פיקניק, שטחים פתוחים, מגרשי משחק, מלתחות, שרותים וחניות.
אחוזי הבניה המותרים בשטח זה עד 1%, גובה הבניה לא יעלה על 4 מ' מפני קרקע טבעית.

3.6 **ציבורי פתוח:**
ישמש לפעילות ופנאי, שטחים פתוחים, נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להולכי רגל, מעברי שרות ותחזוקה, מגרשי משחקים ומגרשי ספורט, מתקנים הנדסיים ומקלטים. הכל בהתאם להנחיות תכניות הפיתוח.

3.7 **דרכים:**
3.7.1 השטח הצבוע חוס בהיר הינו שטח דרך קיימת.
3.7.2 השטח הצבוע אדום הינו שטח דרך מוצעת.
3.7.3 השטח המסומן בקוים אלכסוניים בצבע אדום הינו שטח דרך לביטול.

3.8 **שטח חקלאי:**
בשטח זה מותרות התכליות ע"פ תכנית ג/6540 לשטחים חקלאיים במחוז הצפון.

3.9 **שטח עתיקות:**
כל פעולה בתחום אחר עתיקות העשה באישור רשות העתיקות ע"פ חוק העתיקות תשל"ח 1978 סעיף 29א'.

פרק מספר 4 - תקנות כלליות

על מנת לאפשר פיתוח נאות של האתר יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:
א. השלמת הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת.
ב. השלמת עבודות הפיתוח והסלילה כולל מגרשי החניה.

4.1 **שימוש בקרקע:**
לא יתן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו אזור.

4.2 **מבנים קיימים:**
כל המבנים הבנויים בתחום התכנית ואשר אינם תואמים את יעוד השטח בו הם נמצאים יותרו כשימוש חורג ויהרסו בעת מימוש בפועל של תכנית זו.

4.3 **הפקעת שטחים:**
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש מוא"ז גולן.

4.4 **רישום שטחים ציבוריים:**
השטחים הציבוריים כוללים שבילים, דרכים, שטחים פתוחים, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. חלוקתם לצרכי רישום תעשה ע"י היזמים תוך שנתיים מסיום הבניה ע"פ החוק.

4.5 **חלוקה ורישום:**
4.5.1 חלוקת המגרשים תעשה על ידי מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תבנית מדידה.
4.5.3 גבולות סופיים של המגרשים יקבעו רק לאחר אישור תכניות בינוי לבצוע בוועדה המקומית.
4.5.4 רישום המגרשים בלשכת רשם המקרקעין יבוצע לאחר אישור החלוקה במנהל מקרקעי ישראל.

- 4.6 **סילוק אשפה:**
ייתקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מהנדס מועצה אזורית גולן.
- 4.7 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:**
תעשה הכנה בקוים חת קרקעיים לרשת חשמל, טלפונים ותקשורת.
- 4.8 **חניה:**
החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועידכונה מעת לעת.
מגרשי חניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים, ויכללו מעברים להולכי רגל, הכל בתאום עם מהנדס מועצה אזורית גולן.
- 4.8.1 החניה תהיה בתחומי המגרש המוצע לבניה ועל פי תקן החניה.
- 4.8.3 לא יורשו יותר מ-7 חניות ניצבות ברצף. בין קבוצות החניה ינטעו עצים ויוקם ריהוט רחוב עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- 4.8.4 בחזית החניה או בשטח המדרכה הצמודה לה ינטעו עצי צל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- 4.8.5 חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 4.9 **עבודות פיתוח:**
תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים והמסחריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גיבון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.
לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים או המסחריים ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחת מחלק מהנדס המועצה.
- 4.10 **הוראות הבניה ועמידה בתקנים:**
בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
- 4.11 **הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:**
א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:
מרשת מתח נמוך 2 מ.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ.
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ.
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ.
ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל חת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל חת קרקעי לא תפחת מ-2 מ.
ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל חת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ.
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ.
מעמודי חשמל במתח עליון 10 מ.

- ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- מכבל חשמל חת קרקעי 10 מ.
 - מעמודי חשמל מתח נמוך 5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ.
- ה. בכל הענינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

- 4.13. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.
- 4.14. מקלטים: פתרון המיקלוט יהיה על פי הנחיות ובאישור הג"א.
- 4.15. אספקת מים: אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת מים מרכזית באישור מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות.
- 4.16. ארונות חשמל: ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.
- 4.17. תאורת חוץ: תאורת הדרכים, הכרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- 4.18. חחנות טרנספורמציה: בשטח התכנית לא תאושרנה חחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. מגישי הבקשות להיתר בניה בשטח התכנית יכללו בתכניותיהם חחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל ומהנדס הועדה.
- 4.19. ניקוז: תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו במלואה לשביעות רצון רשות הניקוז מנהלת הכנרת ומהנדס הועדה.
- 4.21. עתיקות: כל פעולה בתחום אחר עתיקות תעשה באישור רשות העתיקות ע"פ חוק העתיקות חשל"ח 1978 סעיף 29א'.
- 4.22. ביוב: תנאי למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו יהיה אישור וביצוע תכנית הביוב והמים ע"פ תנאי ועדת המשנה לביוב של הועדה המחוזית. לא ינתן אישור לאיכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה, מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם ולפי תנאי ועדת המשנה לביוב של הועדה המחוזית. יותר להעביר קוי ביוב וניקוז בתוך המגרשים השונים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה ופוגעת.

פרק מספר 5: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם ואיזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')			גובה בניה מקסי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מספר קומות	במטר
איכסון ה'	9000	5	5	3/5	1	4
שרותי נופש	500	5	5	3	1	4
מבנה ציבור	500	5	5	5	2	7
נופש חופי	10000	5	5	3/5	1	4

* הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבניה
 ובין מפלס פני הקרקע הסופיים הגבוה ביותר שליד הבנין.

אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי							שם ואזור
סה"כ אחוז בניה	לכיסוי קרקע מקסימלי	שטחי שרות		שטחים עיקריים			
		מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
250 מ"ר לבניה קשיחה + אחוזי הבניה לבניה קלה ע"פ הנחיות משרד התיירות לאיכסון קל כפוף למספר המיטות לכל אחר							איכסון ה'
40%	40%	---	10%	30%	---	30%	שרותי נופש ראשי
+ 25% 24 מ"ר	25%	---	25%	24 מ"ר	---	24 מ"ר	שרותי נופש משני
40%	40%	---	10%	30%	---	30%	מבני צבור
1%	1%	---	-	1 %	---	1%	נופש חופי

* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת שטחי ואחוזי בניה ממעל למתחת
 למפלס הכניסה הקובעת כל עוד סה"כ שטחי הבניה והאחוזים ישמרו.

שם ואזור שימושים עיקריים	צפיפות נטו מספר יח' לדונם	מספר יח' במגרש סה"כ
-----	-----	-----

