

10.11.99

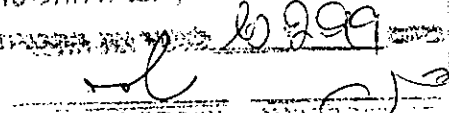
2-3881

3, J

66

ת-כורסי מרכז

הודעה על אישור תכנית מס' 7944
פוליסת ביטוח המוטומים מס'
מחוז

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשפ"ה - 1985 אישור תכנית מס' 7944 תעודת הסמכות למכון לשינוי התכנית מס' 299 

מחוז הצפון

תכנית מספר: ג/7944.

שם התכנית: מקטע מספר 1 - כורסי.

התכנית מהווה תכנית מפורטת לחלק ממקטע מספר 1 בתכנית מתאר ארצית לחופים תמ"א 13 לחופי הכנרת לקטע מחוף ה"לונה-גל" מצפון ושפך נחל סמך מדרום.

המגיש: מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות.

עדכון: 6.99; 2.99; 9.97; 7.97; 3.97; 2.97; 7.96
תאריך: 15.9.92

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ. חבל כורזים 12391 טל': 06-6934977 פקס: 06-6938468

.../.

ח-כורסי מרכז

מחוז הצפון

תכנית מספר: ג/7944.

שם התכנית: מקטע מספר 1 - כורסי.

התכנית מהווה תכנית מפורטת לחלק ממקטע מספר 1 בתכנית מתאר
ארצית לחופים תמ"א 13 לחופי הכנרת לקטע מחוף ה"לונה-גל"
מצפון ושפך נחל סמך מדרום.

המגיש: מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות.

עדכון: 7.96; 2.97; 3.97; 7.97; 9.97; 2.99; 6.99;
תאריך: 15.9.92

אבישי טאוב - חכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ. חבל כורזים 12391 טל': 06-6934977 פקס: 06-6938468

.../.

פרק מספר 1 - כללי:

- 1.1 מקום התכנית: מחוז : הצפון
נפה : כנרת
המקום: צפון מזרח הכנרת
גוש: 200000 חלק מחלקות: 14; 36.
נ.צ.: 749000; 261000.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן.
- 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 הינם מחייבים.
 - 1.3.1 הוראות התכנית - 9 דפים.
 - 1.3.2 תשריט התכנית שיהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.4 יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.
- 1.5 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.6 עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.
- 1.7 יועצים: תכנון ימי - אינג' מוריס פרפיניאן
כבישים - אינג' יוסי תמיר
תכנון נוף - אדר' רות פרידלנדר
- 1.8 שטח התכנית: כ- 605.2 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.
- 1.9 מטרת התכנית:
 - א. פיתוח מקטע מספר 1 - כורסי בח.מ.א. 13 תוך התייחסות לתכנית תמ"א 13 ולמרכיבים המיוחדים של האתר, שפך נחל סמך וחוף הכנרת כדי לשמור על צורתו הטבעית של החוף והצמחיה בו.
 - ב. קביעת הנחיות עיצוב ארכיטקטוני, והנחיות פיתוח לחוף הכנרת.
 - ג. שינוי יעוד משטח נופש חופי לחוף רחצה, מנופש עורפי לשצ"פ ב', קביעת שטחים ליעודים השונים וארגון מחדש של היעודים שבתכנית הקיימת והתאמתם לאתר.
 - ד. קביעת נפח ואופי הבינוני, זכויות ומגבלות בניה.
 - ה. הקלה בקו בנין מדרך מספר 92 מ-100 מ' מהציר ל-55 מ' מהציר.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מתייחסת לתכנית המתאר הארצית לחופי הכנרת תמ"א 13 וכפופה לכל הוראותיה של תכנית מתאר זו.

פרק מס. 2 - ציונים בתשריט:

2.1 ציונים בתשריט:

קו כחול עבה.	-	גבול התכנית
בקו כחול מקווקו.	-	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע בכתום ועליו קוים אלכסוניים.	-	איכסון ב'
שטח צבוע פסים בכתום וירוק לסרוגין.	-	איכסון ה'
שטח צבוע פסים באפור וצהוב לסרוגין.	-	מרכז שרותי נופש
שטח צבוע אפור ומסומן ב-"ש".	-	שרותי נופש
שטח צבוע ירוק בהיר.	-	שצ"פ א'
שטח צבוע ירוק בהיר ומקווקו בשחור.	-	שטח טיילת
נחל סמך - שטח צבוע ירוק כהה.	-	שצ"פ ב'
שטח צבוע ירוק בהיר ומרושת בשחור.	-	נופש עורפי
שטח צבוע פסים בצהוב וירוק לסרוגין.	-	נופש חופי
שטח צבוע פסים צהובים ותכלת לסרוגין.	-	תנודת מפלס המים א'
שטח צבוע תכלת.	-	תנודת מפלס המים ב'
צבועה בחום.	-	דרך קיימת
צבועה באדום.	-	דרך מוצעת
בקוים אלכסוניים בצבע אדום.	-	דרך לביטול
ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.	-	מספר הדרך
ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.	-	מרווח בניה צדדי
ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.	-	רוחב תחום הדרך
קו משונן.	-	גבול גוש
בקו שחור רצוף דק.	-	גבול חלקה מאושרת/מוצעת ומספרה -

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

אחוזים קיים	שטח בדונם קיים	אחוזים מוצע	שטח בדונם מוצע	יעוד השטח
16.4%	99.4	8.1%	49.0	איכסון ב'
22.8%	138.2	5.8%	35.4	איכסון ה'
5.4%	32.6	1.6%	9.6	מרכז שרותי נופש
2.7%	16.5	0.2%	1.0	שרותי נופש
13.3%	80.2	15.0%	90.6	נופש חופי
4.2%	25.2	30.4%	183.5	ש.צ.פ א'
---	---	18.3%	110.9	ש.צ.פ ב'
---	---	1.5%	9.3	שטח טיילת
10.7%	64.5	---	---	נופש עורפי
3.7%	22.3	---	---	רצועת תנודת מפלס א
2.0%	12.3	---	---	רצועת תנודת מפלס ב
---	---	6.2%	37.5	דרך מוצעת וחניה
18.8%	114.0	12.9%	78.4	דרך קיימת
100.0%	605.2	100.0%	605.2	סה"כ

פרק מט. 3 : תקנות כלליות

- 3.1 על מנת לאפשר פיתוח נאות של האתר יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:
- א. ישמר תחום איסור הבניה של 50 מ' מקו -209.00.
 - ב. השלמת הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת.
 - ג. שמירת חזית הנוף מהכביש הארצי.
 - ד. פיתוח טיילת החוף בחזית כפרי הנופש.
 - ה. השלמת עבודות הפיתוח והסלילה כולל מגרשי התניה.

פרק מט. 4 - אזורים ותכליות

- 4.1 איכסון ב':
ע"פ קבוצת שימוש 2 בתמ"א 13.
הכוללת: בתי מלון, בתי הבראה, מוטלים, פנסיונים, אכסניות כפרי נופש ושרותי איכסון דומים וכל הקשור בהפעלתם.
יותר שמוש לדירות ובתי נופש במכסה שלא תעלה על 25% משטח הבניה המותר לכל מגרש.
תכנון האיכסון יהיה בהתאם להנחיות משרד התיירות.
יועדו שני מגרשים לאכסון ב':
מגרש מספר 1 בשטח כ-26 דונם ובקיבולת 420 מיטות.
מגרש מספר 2 בשטח כ-23 דונם ובקיבולת 380 מיטות.
הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 6.
אחוז הבניה יקבעו לפי 25 מ"ר שטח עיקרי ברוטו למיטה.
- 4.2 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 שני מגרשים לאיכסון ה':
מגרש מספר 3 בשטח כ-17.5 דונם ובקיבולת 370 מיטות.
מגרש מספר 4 בשטח כ-18.0 דונם ובקיבולת 380 מיטות.
היחס בין הקצאת מס' מיטות באוהלים לבין מס' מיטות בסככות יקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית כתנאי לקבלת היתר בניה.
הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 6.
- 4.3 מרכז שרותי נופש:
ע"פ קבוצת שימוש 12 בתמ"א 13.
בשטח זה תותר הקמת מבנים לשרותי מסחר קמעונאי, שרותים אישיים, בתי קפה ומסעדות, שרותי בידור ותרבות למתאכסנים באזור, לתושבים ולעוברי אורח.
בשטח זה המיועד למתן שרותי נופש תוגש תכנית בינוי מפורטת ועיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה להיתר בניה.
הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 6.
- 4.4 שרותי נופש:
ע"פ קבוצת שימוש 13 בתמ"א 13.
בשטח זה המסומן באות "ש" יותר להקים מבנה לשרות הנופשים בחוף מזנון, מלחחות, מקלחות, שרותים, ברזיות וסככות צל.
הוראות הבניה יהיו כמסומן בטבלה בפרק 6.

4.5 **נופש חופי:**
ע"פ קבוצות שימוש 9;13 בתמ"א 13.
ישמש לפעילויות נופש יום הכולל מתקני פקניק, שטחים פתוחים, מגרשי משחקים, מזנונים, קיוסקים, מלחחות, שרותים וחניות. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.

4.6 **שטח ציבורי פתוח א':**
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.

4.7 **שטח ציבורי פתוח ב' - שפך נחל סמך:**
שטח החוף לאורך ובשפך נחל סמך תותר פעילות נופש בתנאי שתובטח שמירה על הצמחיה הטבעית הקיימת ועל הדגה בשפך הנחל. יותר לסלול שבילי טיול בלבד משולבים בפניות ישיבה בכפוף להנחיות נספח הפיתוח.

4.8 **דרכים:**
1) הדרך העוברת מעל לנחל סמך תעבור בגשר ולא בסוללה. תכנית הבינוי לגשר תעשה ע"י אדריכל מוסמך.
2) דרכים וחניות יהיו בהתאם לתקנות תכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. החניות תהיינה בתחומי המגרשים.

4.9 **שטח טיילת:**
השטח הצבוע ירוק בהיר ומקווקו בשחור הינו טיילת חוף המשלבת פיתוח סביבתי, ריצוף, ריהוט רחוב וגינון לאורך חזית הים בחוף הכנרת תוך שמירה ושילוב הצמחיה הקיימת ואשר תאפשר גישה לכפרי הנופש הסמוכים לטיילת זו, שילוב של תנועת הולכי רגל וחניית רכב מוגבלת. תשמר אפשרות לכניסת רכב חרום לטיילת. כניסת הטיילת תרוצף תוך שילוב אלמנטי הגנון, תאורת רחוב וריהוט רחוב ע"פ הנחיות נספח הפיתוח בתכנית זו.

פרק 5. מס. 5 - תקנות כלליות

5.1 **שימוש בקרקע ובבנינים:**
לא ינתן 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. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת אחוזי בניה ושטחי בניה מותרים, גובה מקסימלי של בנין ומרווחי בניה מינימליים. לא תותר הקמת מבנים בתחום 50 מטר מקו 209.00-.

5.2 **הפקעת שטחים:**
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

5.3 **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.

- 5.4 **חלוקה ורישום:**
- 5.4.1 חלוקת המגרשים תעשה על ידי מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- 5.4.3 גבולות סופיים של המגרשים יקבעו רק לאחר אישור תכניות בינוי לבצוע בוועדה המקומית.
- 5.4.4 רישום המגרשים בלשכת רשם המקרקעין יבוצע לאחר אישור החלוקה במנהל מקרקעי ישראל.
- 5.6 **סילוק אשפה:**
- ייתקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מהנדס מועצה אזורית גולן.
- 5.7 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:**
- תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת חשמל, טלפונים ותקשורת.
- 5.8 **חניה:**
- יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן משרד התחבורה לכל מגרש ע"פ יעודו בתשריט התכנית. מגרשי חניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים, ויכללו מעברים להולכי רגל, הכל בתאום עם מהנדס מועצה אזורית גולן.
- 5.8.1 החניה תהיה בתחומי המגרש המוצע לבניה ועל פי תקן החניה.
- 5.8.3 לא יורשו יותר מ-7 חניות ניצבות ברצף. בין קבוצות החניה ינטעו עצים ויוקם ריהוט רחוב עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- 5.8.4 בחזית החניה או בשטח המדרכה הצמודה לה ינטעו עצי צל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- 5.8.5 חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 5.8.6 גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.2 מ'.
- 5.9 **עבודות פיתוח:**
- חוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים והמסחריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.
- לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים או המסחריים ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחית מחלקת מהנדס המועצה.
- 5.10 **הוראות הבניה ועמידה בתקנים:**
- בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
- 5.11 **הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:**
- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן: מרשת מתח נמוך
- | | |
|--------------------------|-------|
| 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 תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ.

- ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבת 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 בקרבת שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מכבל חשמל תת 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 העניינים הנדונים בסעיף זה תחאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

5.12. **ביוב:**

תנאי למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו יהיה אישור וביצוע תכניות הביוב והמים ע"פ תנאי ועדת המשנה לביוב של הועדה המחוזית. לא ינתן אישור לאכלוס 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.

5.13. **היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כחוק.

5.14. **מקלטים:** פתרון המיקלוט יהיה על פי הנחיות ובאישור הג"א.

5.15. **אספקת מים:**

אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת מים מרכזית באישור מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות.

5.16. **ארונות חשמל:** ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.

5.17. **תאורת חוץ:**

תאורת הדרכים, הככרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאשרו ע"י מהנדס הועדה.

5.18. **תחנות טרנספורמציה:**

בשטח התכנית לא תאושרנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. מגישי הבקשות להיתר בניה בשטח התכנית יכללו בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל ומהנדס הועדה. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח הציבורי שבסמוך לנחל סמך.

5.19. **ניקוז:**

תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו במלואה לשביעות רצון מנהלת הכנרת ומהנדס הועדה.

פרק מספר 6: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים השנ"ב 1992.

שם ואיזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')			גובה בניה מקס' *	
		צדדי	אחורי	קדמי	מספר קומות	במ"ר *
איכסון ב'-מגרש1	20000	5	5	5	2	7
איכסון ב'-מגרש2	20000	5	5	5	2	7
איכסון ה'-מגרש3	9000	5	5	5	1	4
איכסון ה'-מגרש4	9000	5	5	5	1	4
מרכז שרותי נופש	5000	5	5	5	2	7
שרותי נופש	1000	5	5	5	1	4
נופש חופי	10000	5	5	5	1	4

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

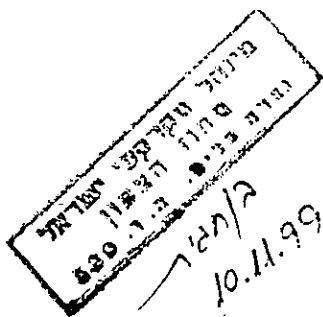
אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי							שם ואיזור
סה"כ מ"ר בניה	לכיסוי קרקע מקס'	שטחי שרות		שטחים עיקריים			
		מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ מ"ר	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
22,000	10,000	---	2000	20,000	---	20,000	איכסון ב'
250 מ"ר לבניה קשיחה+אחוזי הבניה לבניה קלה ע"פ הנחיות משרד התיירות לאיכסון קל כפוף למספר המיטות לכל אחר.							איכסון ה'
2,800	2,800	---	---	2,800	---	2,800	מרכז שרותי נופש
300	300	---	---	300	---	300	שרותי נופש
3%	3%	---	---	3%	---	3%	נופש חופי

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

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

פרק מס. 7 חתימות ואישורים:

יזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל:



בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.

A handwritten signature in Hebrew, which appears to be "אבישי טאוב".

אבישי טאוב
תכנון אדריכלי וביטוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468