

מרחב תיכנון מקומי מבריה
תכנית מפורטת מס' ג-7926

לתכנית ג / 8100

משרד הפנים מחוז הצפון
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תכנית מס' 287 / ג מבריה

הועדה המונויטית לתכנון לבניה החליטה
ביום 16.11.97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המונויטית

16/11/97

1. שם התוכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג-7926 לתכנית מס' 287 / ג מבריה.

מחוז - הצפון
נפה - כינרת
עיר - מבריה

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראה בכתב (להלן : הוראות תשרים בקו"מ 1: 250 (להלן התשרים - מסמך מחייב) וניספח ביווי בקו"מ 1: 250 (להלן ניספח א' - מסמך מנחה) וניספח ב - תכנית ביווי עקרונית - מנחה קו"מ 200: 1.

3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.

4. משטח התכנית : כ- 3.981 דונם .

5. מקום התכנית :

מבריה רחוב הירדן 2 גוש : 15010
חלקות: 26, 1, 41, 33, 21, 22, 23, 34

6. יוזמי התכנית : חלק חלקות : 35, 36, 39, 38, 11, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשרים בקו כחול. ועדה מקומית מבריה ואגודת אכסניות הנוער בישראל .

7. בעל הקרקע :

בבעלות אגודת אכסניות הנוער בישראל חלקות : 21, 22, 23 .
בבעלות ערית מבריה חלקי חלקות : 35, 11, 38, 39, 36, 26, 1, 41, 33, 34.

8. עורכי התכנית :

גרשון שבח , אדריכלים - בית סילבר, רח' אבא היילל 7 רמת-גן טל: 03- 5755201-2

9. מטרות התכנית : א. קביעת מבנה האכסניה הקים כמבנה לשימור ושיפוץ להלן מסומן באות A חלקה 23.

ב. חלוקה למגרש בניה למלון חוף (אכסנית נוער) להלן מסומן בתשרים באות B חלק ממגרשים 21 + 22.

ג. קביעת זכויות בניה למלון חוף (אכסנית נוער) - על 80% משטח התכנית למעט שטח מגרש 23 מבנה לשימור.

ד. חלוקה למגרש למדרחוב ומעברי הולכי רגל, רכב חרום, גינון, חניות ואזור לפריקה וסעינה להלן מסומן בתשרים באות C . כולל בתוכו חלקות : 1, 26, 33, 34, 35, 41. וחלקי חלקות : 36, 39, 11, 38.

ה. חלוקה לשטח ציבורי פתוח יסומן להלן : שטח D חלק ממגרש 21 . ושטח E, חלק מגרש 22.

ו. קביעת שטח לסמוין להלן מסומן באות F (פרגולה פתוחה).

ז. קביעת הוראות לעיצוב מבנה לשימור.

ח. קביעת הוראות לעיצוב מבנה מלון חוף (אכסנית הנוער) פרטמה בעיתון

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית ג / 8100.

11. הוראות התכנית : הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים והן בניספח הבינוי.

12. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה תכנית מפורטת ג / 7926 לתכנית ג / 8100 ושינוי לתכנית מיתאר ג / 287 מבריה.

במקרה של סתירה בין תכנית זו לקודמותיה למעט תכנית ג / 8100 קובעת תכנית זו.

הודעה על אישור תכנית מס' 287 / ג מבריה

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4587

מיום 16.11.97 (תשנ"ז) אל"ג 625

הודעה על אישור תוכנית מס' 287 / ג מבריה

פרסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

בעיתון מקומי _____ ביום _____

הערות כלליות :	מספר מישור סדר"כ למגורש	גובה בנייה מקסימלי				קווי בנין								גודל מגרש מנומלי	ס"מ מגרש	האזור ושמושו העיקרי
		מרחק מפלס הבנייה	במטר' מעל מפלס הבנייה	ז"ס קומות מעל מפלס הבנייה	סדר"כ	קווי קרקע	שיעור שירות כללי	שיימושים נקראים	מרחק מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	קוד"ס	אזורי צדדי	נדרש			
*קומת הקרקע קומה מפולשת במלכה הפונה לרחוב הרד"ז פינת אלחודיף. *נעשות לתישבו אחוזי הבניה משטח מגרשים E+B+C+D מחזים למגרש B כלכלי *כששטחים E + D + B תחת הקומה קומת חניה מתחת מפלס הבנייה בתחומי כל קווי המגרשים. *D+E+F+C כששטחים אלו תואשר מעבר של מערכות חשמל ומקנים הקשרים למערכות אלו.	150	2	16	5	145 %	0.735 מט' קרקע	65 %	80 %	40 %	105 %	0.00	0.00	0.00	0.735	B	אגף חדש- למבנה האכסניה סדר"כ שטח תוכנית נסמכות חוף 3166 סדר"כ
															2.059	C
														0.074	F	סטודיו בחזית
		1			100%		100%		100%		0.00	0.00	0.00	0.298	E+D	שטח יציבוי פתוח
														3.166		סדר"כ שטח
			16	4		מבנה קיים לשימור - כפי שקיים כפועל בשטח								0.815	A	מבנה קיים - לשימור ושירותים שטח לתחנות אכסנית בית מיוחד
														3.981		סדר"כ שטח כללי

14. יעור שמחים על פי המיקרא :

- א. מבנה קיים לשימור ושיפוץ - צבוע בצבע תכלת + האות ש-שימור. מסומן בתשרים באות A חלקה 23.
 ב. מבנה מלון חוף - (אכסנית נוער) פסים כחול צהוב, מסומן בתשרים באות B חלקי חלקות 21 + 22.
 ג. מדרחוב - פסים ירוק ורוד אלכסונים, מסומן בתשרים באות C חלקות : 36, 39, 11, 38. ח. חלקות : 41, 35, 34, 33, 26, 1.
 ד. סטוויץ בחזית - פסים אפור ירוק מסומן בתשרים באות F פרגולה בחזית המבנה הקיים חלקי חלקה 11.
 ה. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק מסומן בתשרים באותיות E ח. חלקות 22. ושטח D חלקי חלקה 21.
 ו. גבול חלקה - מסומן בקו שחור
 ז. גבול תכנית- קו כחול
 ח. סימון דרך - עיגול מחולק ובתוכו מספרים : מס' עליון - מס' דרך, מס' תחתון - רוחב דרך, מספר צדדי- קו בנין.
 ט. סימון חלקות - חלקה קיימת - עיגול ובתוכו מספר, חלקה חדשה - עיגול ובתוכו אות.

15. תכליות ושימושים :15.1. מבנה קיים לשימור ושיקום :

- השטח הצבוע בתשרים תכלת עם סימון האות ש-שימור, הוא מבנה קיים לשימור על מגרש 23 להלן מסומן בתשרים באות A.
 א. הבנין הקיים - על שטח זה קיימת אכסניית הנוער בית מיוחד. הבנין הוקם ב- 1896 והושלם בשלבים.
 ב. חזיתות - יש למפל בשינויים הפיזיים שחלו בבנין במשך השנים ופוגמים בחזותו. תוספות בניה בהתאם לשחזור, שיפוץ ושיחזור חזיתות המבנה הקיים כולל מפגעים הקיימים שנבנו לא בהתאם לתכניות המקוריות.
 ג. החומה - הבנויה בחזית המערבית של הבנין הקיים ויוצרת חצר פנימית סגורה לרחוב יש לשמר את רוב החומה ולחדש את הכניסה להולכי רגל מרחוב "אלחדיף" דרך השער הקיים.
 ד. שינויי פנים - הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ושינויים בחלוקה הפנימית של הבנין ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלות שטח הבנין ולא תהינה פגיעה בחזית הבנין.
 ה. שילום - לא יבוצע שילום על קירות חיצוניים בבנין אלא בתאום עם האדריכל ובהתאם להוראות עזר עירוניות.
 ו. חיבור לבנין החדש - יתבצע דרך "מפרק" המקשר בין שני הבנינים וכולל בתוכו חדר מדרגות, מעלית וחלל מעבר בין שני הבנינים מעל שביל הולכי הרגל.

15.2. מלון חוף (אכסנית נוער) -

- השטח הצבוע בתשרים בפסים תכלת צהוב (להלן מגרש B, חלקי חלקות 22 + 21). תוספת אגף חדש לבנין האכסניה הקיים ובהתאם לקווי הבניה המסומנים בתשרים בקו נקודה במוש אדום. הבנין יבנה על חלקי מגרשים 21 + 22 עם הקצאה לשטח ציבורי פתוח.
 א. אחוזי הבניה יקבעו על פי % 80 משטח התכנית כולה למעט שטח המבנה לשימור.
 ב. מלון חוף (אכסנית נוער) - יתוכנן על פי מערכת קרטריונים פסיים לתכנון אכסניות נוער על פי דרישות מינימום מעודכנות לתכנון אכסניות הנוער של אגודת אכסניות הנוער, משרד התירות ואגף תכנון וכלכלה.
 ג. תוספת 5 קומות מעל מפלס רחוב "אלחדיף".
 ד. הקמת קומת חניה בקווי גבול חלקות 21 + 22 בשלמותם. גובה קומת החניה לא יעלה על 2.70 ומ'.
 ה. הקמת קומת מרתף בתחום קווי מגרש B. (חלק מחלקות 21 + 22).
 ו. סוג הבניה - בניה קונבנציונלית, שלד במזן ומילוי הקירות בבלוקים או אמונג בהתאם לתקן.
 ז. חומרי הגמר - ציפוי הבנין החדש באבן משולבת באבן בזלת או חומר דומה.
 ח. חזיתות האגף החדש - תשתלבנה בריקמת הרחוב הקיים כאשר יחס הפתחים לא יעלה על 40% מכלל הבנין תוך השמת דגש על ריקמת הרחוב וקישור הבנין החדש לאופי רחוב "אלחדיף".

י. מתקני עזר - יתרו מתקנים על הגג והדר מכוונות.

מ. כניסות למיתחם האכסניה ולבנין החדש - ניצול החומה הקיימת ושער הקשת הקבוע בה, חידוש הכניסה הנוספת שהיתה קיימת בעבר מרחוב "אלחדיף". ויצרת ציר מעבר.

15.3. מדרחוב :

השטח הצבוע בתשרים פסים אלכסונים ירוק ורוד.

א. השטח המסומן בתשרים באות C חלקות : 26,1,41,33,34 וחלקי חלקות 39,35,36,11,38

וזו יתקיימו התכליות הבאות:

1. שטח חניה - בתחומי השטח המוגדר כמדרחוב.
2. אזור פריקה ומעינה לסחורה ואומבוסים אשר ישמש את אכסנית הנוער.
3. שטח צבורי פתוח ובו גינות נוי משולבות בצמחיה הקיימת.
4. תותר מעבר מערכות תשתית בשטח זה.

15.4. שטח ציבורי פתוח -

א. השטח הצבוע בתשרים בירוק ומסומן באות E, חלק מחלקה 22 ובו יתקיימו התכליות הבאות :

1. שטח לגינון ונוי.
 2. תתאפשר מעבר מערכות תשתית בשטח זה.
 3. מעבר הולכי רגל.
 4. בגבולות מגרש E תותר הקמת קומת חניה תת קרקעית.
- ב. השטח המסומן בתשרים באות D חלקי חלקה 21 ובו יתקיימו התכליות הבאות :
1. מעבר הולכי רגל, ומעבר רכב חרום.
 2. אזור לפריקה ומעינה.
 3. תותר מעבר מערכות תשתית בשטח זה.
 4. תותר הקמת קומת חניה תת קרקעית.
 5. שטח לגינון ונוי.

15.5. סמויין -

השטח הצבוע בתשרים בפסים ירוק אפור ומסומן באותיות F. יהווה סמויין (פרגולה) מעוצבת לחזית הבנין.

15.6. חניה -

הקצאת מקומות חניה במגרשים השונים :

א. מגרש C - מדרחוב אזור פריקה, חניה והורדת נוסעים. עד לביצוע חניה מסודרת לאומבוסים מחוץ לגבולות תיכונן הפרויקט ע"י העריה, יהיו בשטח זה 2 מקומות חניה זמניים לאומבוסים.

ב. קומת חניה תת קרקעית תוקם בשטחים המסומנים בתשרים באותיות E+D+B (חלקות 21 + 22) על פי תקן חניה 1983 תשמ"ג.

16. גידור - הפרדת שטח האכסניה מהרחוב על ידי גדר מרסות עם צמחיה.

17. הימל השבחה : הועדה המקומית תגבה הימל השבחה בהתאם להוראות החוק.

18. תשתיות : עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ניקוז, דרך, חשמל וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה המצויים בתחומי המקרקעין יבוצעו בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

א. ניקוז - חלחול ניקוז מיבעי תעולו או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

ב. אספקת מים - תהיה מרשת האספקה של הרשות המקומית. לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ג. ביוב - היתר בניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולאישור מהנדס הוועדה המקומית.

19. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל וכפופה לתקנות, הוראות ומפרטי חברת חשמל. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או מול כבל תת קרקעי. ינתן היתר רק במרחקים המפורטים ממה מהקו האנכי המשוך לקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין חלק הבולם לא הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק מקו החשמל</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מטר	קו מתח נמוך
6 מטר	קו מתח 22 ק"ו
8 מטר	קו מתח 100 ק"ו
10 מטר	קו מתח 150 מטר

המרחקים האופקיים המינימלים מקו החשמל עד לגבול פתח מילוי / או אורור / או מרכז משאבת דלק הינם 9 מטר.

20. הפקעה: השמחים לצרכי הציבור בהגדרתם בחוק התיכון והבניה תשכ"ב 1965 יופקעו כחוק וירשמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.

21. מיקלמים - לפי דרישת אנ"א ובאישורו.

22. חתימת בעלי הקרקע:



אגודת אכסניות נוטר
בישראל (אנ"א)
ת.ד. 6001 ירושלים 91060

25.7.97

היזם

המתכנן:

גרשון שבח אדריכלים רחוב אבא היילל 7
רחת - גן של: 1-5755202

ג. שבת - אדריכלים
אבא היילל 7, ר"ג 52522
טל: 03-5755201/2
פקס: 03-5755203

הועדה

בעלי הקרקע