

2084797-1

תכנון בנין ערים גליליות מס' 6 (1) א 170

הנקראת: "פוריה" תכניה גלילי מס' 6 (1) הוגשה ע"י החברה לפתוח חוף סבדיה בע"מ הל-אביב ת.ד. 1384 באמצעות פרופ. א. קליין (חיפה ת.ד. 6007)

1. החש"ט.

"החש"ט" בתכניה זו פרושו החש"ט בקנה מידה 1:2500 ומסומן "פוריה" תכניה גלילי מס' 6 (1) (שש אחד).

2. המקום.

הקרע הכלול בתכניה זו נמצא בנפת סבדיה. קושי רשות: פוריה מס' 15319 (חלק), 15320 (חלק), 15321 (חלק), מס' 15346; כנרת מס' 15306 (חלק), 15160 ומס' 15161.

3. גבולות התכניה:

מזרחה: ים כנרת, גושים כנרת מס' 15306 (חלק), 15307 - אדמה חדרת פיק"א. מדרומו: הכביש הקיים בין עפולה וצמח. ממערבו: גושים פוריה מס' 15318, 15319 (חלק), 15320 (חלק), 15323, 15324, 15325 ומס' 15326; אדמות פוריה מחולקות. מצפונו: אדמות גוונדהיים.

4. שטח התכניה:

השטח של התכניה הוא 4350 דונמים מטריים בערך.

5. בעלי הקרקע הכלול בתכניה:

קרון הקימת לישראל בע"מ חברה לפתוח חוף סבדיה בע"מ (כולל שטח יעור ממסלהי).

6. מטרת התכניה:

מטרת התכניה היא להראות את אזורי הפתוח ההדרגתיים ואת השנויים/של הדרך מס' 34, כמו כן לפרט את הפתוח של האזור פתוח מס' 1 שיהיה מקום הכרעה.

7. התנאים:

א. דרכים: הרוחב של כל הדרכים יהיה כמסומן בחש"ט. פנות של כל ההצטלבות של הדרכים יהיו בצורה שהבטיח קוני ראייה מטפיקים בהתאם למקובל.

ב. קני הכנין ומרווחים צדדיים ואחוריים:

המקום הרצוי של הכנינים באזור החרדי הזה בחון לתנאים כגון: מבט חפשי אל ים הכנרת, שפוע של הקרקע, גישה נוחה למוסכים; היות ואי אפשר לקבוע את מקום הכנינים לפני שנקבעו הגובהים המרויקים של הדרגים המסוכות, לא סומנו המרווחים הצדדיים בתכניה זו. קצי הכנין יקבעו מפעם לפעם על סמך תכניות מפורסות אשר יוגשו לוועדה בנין ערים פתוחה עבור קבוצות של חלקות ובאותו המועד יקבעו גם המרווחים הצדדיים בהתאם עם הדרישה של מבט חפשי לגוף.

ג. אגורים:

מרווח הצדדי המינמלי במטרים	השטח של בניני עזר ומוסכים	בזכה בכנינים	השטח המקסימלי המותר לבניה %	השטח המינימלי של החלקה בע"מ	אזור
3	(11)	2 קומות 25 מ"מ	18 (1)	1000	מגורים א" (כהום) כתי מלון, כתי הבראה (צהוב עם מסגרת אפורת)
5	10% מבנין הראשי	3 קומות	15	2000	העשיה קלה (טובל)
4	-	קומה אחת של 5 מ' מקסימום	50	1000	

הערות:

(1) המגרשים שמוחר לבנות תנויות אפשר להגדיל את השטח בנוי עד ל-25 אחוז.
 (11) כחנאי שהצי משטח בניני עזר מוסכים יופחת מהשטח המותר של הבנין הראשי. אין להחיד בנין עזר אם התנאים המופוגרפיים מאפשרים לתכנן קומה קרקע במוסד הבנין. השטח של חדרי שרות ומוסכים בקומה הקרקע במוסד הבנין כנ"ל שגובהו פחות מ-2.40 מ' לא יוכלל בשטח המותר לבניה.

(11) בחלקות מספר 229, 228, 227, 226, 225, 224 המיקודות לכתי מלון, כתי הבראה ומקעדות מותר להקים יותר מבנין אחד, באשרר הועדה המחוזית.
 (4) חלקות מספריות מיוחדות מס' 233, 232, 231, 230 (צבועים בצבע צהוב מקוקים אפור). החלקות א"ר נמצאות במקומות חשוכים מבחינת בנין ערים מיוחדות לחנויות, משרדים ובנינים צבוריים למחצה.

השטח המותר לבניה, שגובהו במקומות של הבנינים יקבעו על ידי הכניות הארכיטקטוניות מיוחדות, באשרר הועדה המחוזית. השטחים המותרים סביב לבנינים יש ליזשר ולנסוע בהתאם לשטחים הירוקים המסוכים.

ד. מגרשים לבנינים צבוריים:

1. השטחים הצבועים בחשבים בצבע צהוב בקוקו בצבע חום והמסומנים במספרים 242, 241, 239, 238, 236, 235, 157, 119, 83, 82 יהיו מגרשים לבנינים צבוריים או מיניסטרטיביים או חדוהילים כגון: בית עם, בית כנסת, בית ספר, גן ילדים, אולם ספרות, קולנוע, תיאטרון, מועדון וכו'. מגרש מס' 240 מיועד לאכסניה גוער. השטח הבנוי לא יעלה על 20% משטח המגרש.

2. השטחים הצבועים בחשבים בצבע כחום וסגול בסרוגין והמסומנים במספרים 234 ומס' 237 מיועדים למגרשים לשרות צבוריים כגון: שוק, תחנת אוטובוסים, חניה מכוניות, פחטנים למכבי אש, נקוי רחובות, אשפה, כתי-בלאכה, וכו'. השטח הבנוי לא יעלה על 40% משטח המגרש.

ה. שטחים פתוחים:

(1) שטח המסומן בקו מרוסק שחור מיועד לבית מלון אתר בלבב, ששהיה רשום על שם החברה לפתוח חוף ספריה בע"מ. יתר השטחים הפתוחים יהיו רשו-מים על שם קרן קימת לישראל בע"מ, בתור שטחים פתוחים צבוריים.

(2) שטח מיועד לרכנתרופה (צבוע בצבע ירוק במסגרת אפורת).

(3) שטחי בניסה. השטחים הצבועים בצבע כחום במסגרת ירוקה משמשים שטחי בניסה לקבוצות של חלקות בניה (על פי רוב 4 חלקות) המפורדות מה שטח הבניה במ"מ.

ו. שרו תיים:

- (1) הספקת מים. את המים למגרשי התכנית יש לספק פרשת מים מקומית מאושרת על ידי מוסדות הבריאות.
 - (2) נקוד מים גשם. מי הגשם ינוקזו על ידי חלחול לקרקע או על ידי מערכת נקוד מיוחדת ומאושרת.
 - (3) כיוון. כל בנין או כמה בנינים יחד יקושרו למתקני הסהור והסילוק של שופטין, שייכנו בהתאם לדרישותיהם ואשורם של מוסדות הבריאות.
- בעלי וחוזרי כל האדמות יתנו את הסכמתם למפרע להעברה הפשוט בחלקותיהם של צנורות נקוד, מי גשם וביוג אשר יבוצעו בהתאם לתכנית מאושרת.

ז. מסחר ותעשייה:

- (1) חנויות יורשו רק במגרשים ולאורך החזיתות המסומנות על ידי קוים בצבע טגול ובמגרשים המסומנים המיוחדים. (חנויות במגרשים מס' 197, 179, 156, 141, 120, 118, 70, 69, 49, 24 מס' 233, 232, 231, 230).
- בניה קיוטקים תורשה בשטח המיועד למוסדות רחצה, ובשטחים הפתוחים הפרטיים אשר במסגרת בצבע טגול.
- (2) בשטחים לתעשייה קלה יורשו רק מוסכים טרנזייט, מכבשות, מאפיות, בתי חרושה לקרח, בתי פלאכה לתקונים, מחסני קרור, מחסנים לחומרי בנין ושרותים אחרים לצרכי המקום.
- הזכות לשמש באדמה ובבנינים אשר יוקמו תהיה כפופה לתנאי שלא יוצרו בהם גזים מזיקים לבריאות, מי שופטין או פסולת מורעלים או גורמים שליליים אחרים העלולים להשפיע לרעה על שטחי המגורים הסמוכים.

ח. מוסכים:

הכניות למוסכים פרטיים, גם אם הכונה היא לבנותם רק בעתיד, יש להמציא יחד עם הכניות הבנין ובקשת רשיון הבניה של הבנינים המסוימים. את מקום המוסכים יש להחציים לתנאים הסופוגרמיים של החלקה ושל הדרך הסמוכה.

מוסכים פרטיים עבור בעלי חלקות נאיפן גובלות עם דרך לכלי רכב יורשו בשטחי כניסה אשר בצד הגובה מעל פני הדרך.

מחורך הראשית פס' 34 המלווה משני הצדדים על ידי פסים של שטח פתוח פרטי אין להפיק כניסה לחלקות המסוימות הגובלות.

(ו) הערה:

להכנתה מבט הפשי לבונה, אפשר להגביל את גובה הבנינים. במקרה זה מותר להגדיל את שטח המותר לבניה של הבנין כתנאי שהשטח הכללי של כל הקומות של הבנין לא יעלה על השטח המותר לבניה באזור המסויים.

אגף התכנון
משרד מחת הגליל

העתק משרדי

170/2

פתוח פוריה בעים

[Handwritten signature]

פקודת בנין ערים, 1936

תיכנון ערים... לא להוציא מתק מס' 170/2

15.1.1953

החליטה לתקיד

החליטה לתת תוקף

פקודת בנין ערים, 1936

שטח תיכנון ערים... 170

תכנית... 170

הועדה המחוזית בישיבתה ה... 7.10.1953

מיום... החליטה לתת תוקף

להכנתה והגובה לשול

1) הספקת מי. את המים לשגרתי התכנית יש להפק כרטיס מים מקומית מאושרת על ידי מוסדות הכריאות.

2) נקודת מים גבס. מי הגבס ינוקזו על ידי חלחול לקרקע או על ידי מערכת נקודת מיוחדת ומאושרת.

3) כיוון. כל בנין או כמה בנינים יחד יקוטרו למתקני הסהור והסילוק של שומכין, שייבנו בהתאם לדרישותיהם ואשרם של מוסדות הכריאות.

בעלי ומוכרי כל האדמות יתנו את הסכמתם למפרע להעברה הפשוט בחלקוניהם של צנורות נקוד, מי גבס וביוזם אחר יבוצעו בהתאם לתכנית מאושרת.

ז. מסחר ותעשייה:

1) חנויות יורשו רק במגרשים ולאורך החזיתות המסומנות על ידי קוים בצבע טגול ובמגרשים המסחריים הכיוודים. (חנויות במגרשים מס' 24, 49, 69, 70, 113, 120, 141, 156, 179, 197. מגרשים מסחריים מיוחדים מס' 230, 231, 232, 233.)

בניית קיוסקים תורשה בשטח המיועד למוסדות רחצה, ובשטחים הפתוחים הפרטיים אשר במסגרת בצבע טגול.

2) בשטחים לתעשייה קלה יורשו רק מוסכים מרכזיים, מכבשות, מאפיות, בתי חרושת לקרח, בתי מלאכה לתקונים, מחסני קרור, מחסנים לחומרי בנין ושרותים אחרים לצרכי המקום.

הזכות לשטח באדמה ובבנינים אשר יוקמו תהיה כפופה לתנאי שלא יוצרו בהם גזים מניקים לבריאות, מי שופכין או פסולת מורעלים או גורמים סליליים אחרים העלולים להשפיע לרעה על שטחי המגורים הממוכים.

ח. מוסכים:

חכירות למוסכים פרטיים, גם אם הכונה היא לבנותם רק כעתיד, יש להמציא יחד עם חכירות הבנין ובקשה רישון הבניה של הבנינים המסוימים. את מקום המוסכים יש להתאים לתנאים הטופוגרפיים של החלקה ושל הדרך השכונה.

מוסכים פרטיים עבור בעלי חלקות איבן גובלות עם דרך לכלי רכב יורשו כשטחי כניסה אשר בצד הגבוה מעל פני הדרך.

מהדרך הראשית מס' 34 המלווה משני הצדדים על ידי פסיים של שטח פתוח פרטי אין להפיר כניסה לחלקות המסוימות הגובלות.

(ו) הערה:

להבטחת מבט הפסי לנוף, אפשר להגביל את גובה הבנינים. במקרה זה מותר להגדיל את שטח הסוחר לבניה של הבנין בחנאי שהטח הכללי של כל הקומות של הבנין לא יעלה על השטח הסוחר לבניה באזור המסויים.

אגף התכנון משרד מחוז הגליל

העתק משרדי

פתוח פוריה בע"מ

פקודת בנין ערים, 1936.

שם תכנון ערים.....

חכנית..... 170

הועדה המחוזית בישיבתה ה.....

מיום..... 9.10.1953

להכנת הנקובה לעיל.

ראש ח"גף התכנון

במחוז 1953

פקודת בנין ערים, 1936.

שם תכנון ערים.....

חכנית.....

הועדה המחוזית בישיבתה ה.....

מיום..... 15.1.1953

את החכנית הנקובה לעיל.

ראש ח"גף התכנון

במחוז הגליל

03907

303 : 0'

30/07/53 : 0'

1315 : 97

813

340 : 0'

11/4/1954 : 0'

813 : 8