

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "עמק הירדן"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. עמק הירדן

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/11241 עין-גב

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/5597 קיבוץ עין-גב

ולתכנית מפורטת מס' ג/9131

חוף סוסיתא: מקטע 9.5

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

אישור תכנית מס' 11241/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה התליטה  
ביום 16.12.02 לאשר את התכנית

מנהלת האגף לתכנון ולבניה  
מקומיות ומפורטות

הודעה על אישור תכנית מס' 11241/ג  
פורסמה בילקוט המרסומים מס' 5222  
מיום 49.03

יוזם התכנית: מועצה אזורית עמק הירדן

קיבוץ עין-גב - מפעלי תיירות עין-גב

המתכנן: אדריכל אבנר דרורי

אבנר דרורי אדריכלים

רח' זאב באכר 7, ירושלים

טל: 02-5665441, פקס: 02-5617120

תאריך עדכון אחרון: 9 יוני, 2002

פרק א' - כללי

## 1. שם וחלות:

התכנית תקרא תכנית בנין ערים מפורטת קיבוץ עין-גב מס' ג/11241 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/5597 קיבוץ עין-גב ולתכנית מפורטת מס' ג/9131. חוף סוסיתא: מקטע 9.5. התכנית תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

## 2. מסמכי התכנית:

- א. 8. דפי הוראות בכתב (לכלן: הוראות התכנית).  
 ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:1000.  
 ג. נספח בינוי ופיתוח מנחה הערוך בק.מ. 1:1000.  
 כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

## 3. שטח התכנית:

כ- 83.5 דונם.

## 4. מקום התכנית:

החלק הצפוני של קיבוץ עין-גב וחוף סוסיתא בין קואורדינטות אורך 210005, 210427 וקואורדינטות רוחב 243217, 244253 הכל - עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 5. גושים וחלקי גושים:

גוש	חלקה
15115	חלק מ: 1, 7, 8, 17, 18, 19, 30, 33, 39
15116	חלק מ: 6, 22, 30

## 6. בעל הקרקע:

מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.  
 טל: 04-6558242/3 פקס: 04-6560521  
 ת.ד. 580 נצרת עילית

## 7. המתכנן:

אדריכל אבנר דרורי  
 אבנר דרורי אדריכלים  
 רח' זאב באכר 7, ירושלים  
 טל: 02-5665441 פקס: 02-5617120

## 8. היוזם:

מועצה אזורית עמק הירדן.  
 טל: 04-6757635/6 פקס: 04-6757641  
 ד.נ. עמק הירדן 15132  
 קיבוץ עין-גב - מפעלי תיירות עין-גב  
 טל: 04-6658109 פקס: 04-6658888  
 דואר עין גב 14940

## 9. מטרת התכנית:

- א. פיתוח רצועת נופש חופי - חוף סוסיתא, מקטע 9.5 בהתאמה לתמ"א 13.  
 ב. הסדרת נגישות לחוף סוסיתא, מדרך אזורית מס' 92.  
 ג. הסדרת חניה לחוף סוסיתא

## 10. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר ארצית חלוקת לחופים מס' ת/מ/א/13 על שינוייה.  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/5597 קיבוץ עין-גב ולתכנית מפורטת  
 ג/9131.

## 11. חלוקת האזורים וציונם בתשריט:

א. מצב מאושר (עפ"י ת' מתאר מקומית עין-גב מס' 5597 ות/מ/א/13).

האזור	שטח (דונם)	% משטח התכנית
אזור חקלאי	26.0	31.1
אזור נופש חופי	28.4	34.0
רצועת תנודות המפלס (א) 211 - ÷ - 209	12.2	14.6
דרך קיימת ו/או מאושרת	16.4	19.7
אזור פרטי פתוח	0.5	0.6
סה"כ	83.5	100

## ב. המצב המוצע:

האזור	שטח (דונם)	% משטח התכנית
אזור חקלאי	25.4	30.5
אזור נופש חופי	26.9	32.2
רצועת תנודות המפלס (א) 211 - ÷ - 209	12.2	14.6
דרך קיימת ו/או מאושרת	13.7	16.4
דרך מוצעת ו/או שטח לעיצוב נופי של הדרך	1.9	2.3
אזור חניה או שטח לעיצוב נופי של החניה - מוצע	3.0	3.6
מתקן סניקה לביוב - קיים	0.2	0.2
אזור פרטי פתוח	0.2	0.2
סה"כ	83.5	100

## 12. סימני התשריט:

- 12.1. גבול התכנית: קו כחול רצוף.
- 12.2. גבול תב"ע מאושרת: קו כחול מקוטע
- 12.3. גבול גוש: קו שחור משונן במשולשים שחורים משני צדדיו.
- 12.4. גבול חלקה רשומה: קו שחור דק.
- 12.5. מספר הדרך: ספרה שחורה ברביע העליון של הרוזטה המסומנת על הדרך.
- 12.6. רוחב הדרך המוכרז: ספרות שחורות ברביע התחתון של הרוזטה.
- 12.7. קו בניין מינימלי: ספרות שחורות ברביעים הימני והשמאלי של רוזטת הדרך. קו הבניין ימדד משולי הדרך המוכרזת.
- 12.8. מספר חלקה רשומה: עיגול ומברכזו מספר שחור.
- 12.9. מספר הגוש: המילה גוש ומספר שחור בצידה בן 5 ספרות.

12.10. כינוי חוף: לפי תמ"א 13 וקיבולת מתרחצים.

12.11. מבנה לפרוק: קו שחור מקוטע.

12.12.

צבע וציון בתשריט	אזור
פסים ירוקים רחבים לסרוגין	אזור חקלאי
פסים ירוקים וצהובים רחבים לסרוגין בתוספת פסים אדומים דקים על הפסים הירוקים	אזור נופש חופי
פסים כחולים וצהובים לסרוגין	רצועת תנודת המפלס (א) -211 ÷ -209
כחול	רצועת תנודת מפלס המים ג: -211 ÷ -213
חום בהיר	דרך קיימת ו/או מאושרת
אדום	דרך מוצעת ו/או שטח לעיצוב נופי של הדרך
פסים אדומים וירוקים לסרוגין	אזור חניה או שטח לעיצוב נופי של החניה מוצע
סגול	מתקן סניקה לביוב קיים
ירוק בהיר מותחם ירוק כהה	אזור פרטי פתוח
צהוב	אזור מגורים
ירוק בהיר	טיילת ציבורית פתוחה
כתום עם פסים שחורים דקים	אזור תיירות ומלונאות - אכסון (ב)
חום	אזור מבני משק

12.13. דרך לביטול: פסים אדומים דקים אלכסוניים בתוך מסגרת שחורה דקה.

12.14. מספר מקטע חוף וקיבולת מתרחצים: 9.4 שחור בתוך עיגול שחור חצוי ולידו מספר

המציין את הקיבולת המירבית של מתרחצים בחוף.

12.15. מבנה לפרוק: שטח תחום ע"י קו שחור מקוטע.

### פרק ב' - תכליות ושימושים

#### 1. כללי:

א. לא ינתן רשיון בניה וסלילה 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. אזור נופש חופי:

התכליות והשימושים המותרים:

- דרך משולבת לשרות, חרום וחנית נכים מרוצפת בריצוף משולב
- מזנון, שרותים ציבוריים (כולל בתי שימוש, מקלחות, מלתחות, ברזיות) גמר טיח ו/או אבן בזלת
- סככות הצללה מעץ גושני או רב שכבתי
- מתקני משחק, מעץ גושני או רב שכבתי
- גינון ותטיעות
- שבילים להולכי רגל ואופניים מרוצפים בריצוף משולב

- מתקני תשתית תת-קרקעיים למים, ביוב וניקוז, חשמל
  - קירות תמך ושוברי גלים מחופים באבן לקט בזלתית
- 2.2. אזור רצועת תנודות המפלס (א) (211 - 209 -) :
- אזור זה מיועד לתנודות המים בין המפלסים המצויינים לעיל.
- 2.3. אזור חקלאי: מיועד לעיבוד חקלאי.
- 2.4. אזור חניה ו/או שטח לעיצוב נופי של החניה - מוצע:
- האזור מיועד לחנית נופשים - חוף סוסיתא. הפיתוח יכלול לפחות 20% משטח החניה לנטיעות וגינון. החניה תהיה סלולה או מרוצפת בריצוף משולב.
- 2.5. דרך קיימת ו/או מאושרת:
- מיועד לתכלית זאת בלבד וכן לעיצוב נופי של רצועת הדרך ושוליה. תותר הקמת מתקני דרך לניקוז, שלטי מידע, גידור הפרדה משטחים חקלאיים, נטיעות.
- 2.6. מתקן סניקה לביוב - קיים:
- האזור מיועד ומשמש לתכלית זו בלבד. המתקן יופרד מסביבתו ע"י גידור בטיחותי, גינון ונטיעות להסתרת מתקניו. חובת האחראים על המתקן לדאוג שרמת הרעש לא תעלה על 52dba מחוץ לשטח המתקן.

3. תגבלות בנייה

טבלת זכויות ותגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה פברואר 1992

שם האזור	גודל מגרש מינימלי (בדונם)	קווי בניין			אחוזי בנייה/שטח בנוי מקסימלי			שטח בנייה מירבי (מ"ר)	גובה בנייה מקסימלי		% כיסוי השטח המותר לקומה
		קדמי	אחורי	צדדי	אחוזי בנייה	מספר קומות	מטרים				
אזור נופש חופי	26.9	5	5	10	2.3	0.3	2.0	שרותים: 350 מ"ר מגורים: 200 מ"ר סח"ב: 625 מ"ר	1	(1) 4	2.3

תערוך: (1) גובה המבנה ימדד עפ"י סעיף 3.1.1. בתמ"א/13

פרק ג' - הוראות כלליות**1. כללי:**

- א. הכניסה לחוף הרחצה תהיה חופשית להולכי רגל ולא יגבה בכניסה לחוף הרחצה תשלום. תותר גביית תשלום עבור חניה ועבור שימוש בשרותי נופש.
- ב. לא תותר הקמת גדר מסביב לאתר.

**2. ניקוז**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור רשות הניקוז כנרת ומהנדס הועדה המקומית.

**3. ביוב**

תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, מנהלת הכנרת ומהנדס הועדה המקומית.

**4. מים**

אספקת מים מרשת המים המקומית והחיבור לרשת המים יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

**5. כיבוי אש**

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם – תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6. סילוק אשפה**

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

**7. קווי חשמל****6.1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל**

לא ייתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווים עיליים, ייתן 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 ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 8. הפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזר לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. 9. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### 10. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

#### 11. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"יג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### 12. תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

### מפעלי חנירות

חתימת היוזם..... ~~עין גב~~

חתימת בעל הקרקע.....

חתימת המתכנן.....

הרשות האזורית  
חיפה  
מיקוד 93114 ת.ד. 8282  
02-5617120 פקס. 02-5644...