

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0452250

פרויקט מלונאות ומגורים - ויסטה טבריה



מחוז
מרחב תכנון מקומי טבריה
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות את גבולות החלקות של מלון ויסטה השוכן בחלקה 16 ביעוד מלונאות לפי תב"ע טה/מק/3/11716 ושל חלקות 11,12,13 אשר ביעוד מגורים ונופש על פי תב"ע 11716/ג, ללא שינוי בשטחים וביעוד החלקות המקורי. התוכנית מבקשת להוסיף שטח של 500 מ"ר שטחים עיקריים למלונאות. התוכנית מסדירה גם טעות תכנית שנפלה בעת אישור תוכנית טה/מק/3/11716 בחישוב זכויות הבניה למלונאות. התוכנית משנה גם את הבינוי באמצעות שינוי בקווי בניין וגובה בחלקות 11,12,13 במיועדות למגורים ונופש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פרויקט מלונאות ומגורים - ויסטה טבריה

מספר התכנית 207-0452250

1.2 שטח התכנית 3.704 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

טבריה	מרחב תכנון מקומי
250939	קואורדינאטה X
744179	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	דונה גרציה	10	
טבריה	דונה גרציה	12	

מרכז העיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15009	מוסדר	חלק	11-13, 16	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



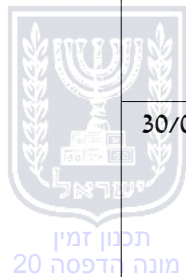
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/09/2001	17	5020	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11716 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11716
02/04/2014	4742	6780	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טה/ מק/ 11716 ממשיכות לחול.	שינוי	טה/ מק/ 11716 / 3
10/08/2014	7320	6854	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18071 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 18071



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/11/2017	יהודה פייגין	07/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	ניספח בינוי ותנועה	30/01/2018	יהודה פייגין	22/01/2018		1: 250	מנחה	בינוי
כן		07/02/2018	אסתי כהן	07/02/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מלון צופיה בע"מ	ראשון לציון	עין הקורא	10	03-9668757	03-9692737	homebuilders@srugo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מלון צופיה בע"מ	ראשון לציון	עין הקורא	10	03-9668757	03-9692737	homebuilders@srugo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נצרת עילית	(1)	2	02-5456136		a-tzafon@land.gov.il
חוכר				מלון צופיה בע"מ	ראשון לציון	עין הקורא	10	03-9668757	03-9692737	homebuilders@srugo.com

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה
ת.ד 580 קומות 3-8, L,LL.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		DOV@FEIG INARCH.CO .IL
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	שער פלמר) (1	1	04-8523602		bermanb@ne tvision.net.il
	שמאי	אסתי כהן	513770834	דנוס-כהן	רמת גן	סמדר	26	03-7528388	03-7528324	office@danc o.co.il

(1) כתובת : שער פלמר 1 חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי גבולות יעודי הקרקע השונים בתחום התכנית, ללא שינוי בגודל השטח של כל יעוד קרקע על פי סעיף 62א(א) 1

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי הגובה המקסימלי בתא שטח מספר 200 על פי סעיף 62א(א)4(א)

ב. תוספת 500 מ"ר לתא שטח מספר 100 על פי סעיף 62א(א)16(א)1

ג. קביעת קווי בנין חדשים לכל חלקה כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א(א)4(א)

ד. תיקון טעות טכנית בתוכנית מס טה/מק/11716/3 באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות למלונאות במקום

4122 מ"ר, שטחים עיקריים 270% שטחים עיקריים משטח המגרש. בהתאם לתוכנית 11716/ג סה"כ 4422.6 מ"ר שטחים עיקריים בתא שטח 100 המיועד למלונאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	400
מגורים ותיירות	200
מלונאות (אכסון מלונאי)	100
שטח ציבורי פתוח	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	400
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותיירות	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	302,301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	290	7.83
מגורים ונופש	1,492	40.27
מלונאות	1,658	44.75
שטח ציבורי פתוח	265	7.15
סה"כ	3,705	100

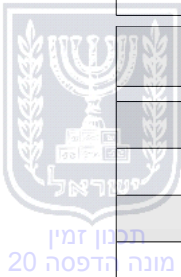
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	290.06	7.83
מגורים ותיירות	1,492.04	40.28
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,658.19	44.76
שטח ציבורי פתוח	264.2	7.13
סה"כ	3,704.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית טה/מק/3/11716 למעט השינויים המפורטים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי תכנית 11716/ג התוכנית התקפה טה/מק/3/11716 והקלות שניתנו לגובה המבנה ולמעט השינויים המפורטים בתוכנית זאת.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית טה/מק/3/11716
4.2.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי לפי תכנית 11716/ג למעט שינויים בתכנית זו
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	לפי תכנית טה/מק/3/11716
4.3.2	הוראות
א	דרכים לפי תכנית טה/מק/3/11716 למעט שינויים בתכנית זו
4.4	מגורים ותיירות
4.4.1	שימושים
	לפי תכנית 11716/ג למעט השינויים המצוינים בתוכנית זו.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבינוי בתא שטח 200 יבוצע בשלבי בינוי לפי נספח הבינוי המנחה. בשלב א': יבנה המלון בתא שטח 100, בתא שטח 200: בריכה, שירותי בריכה, חניות תפעוליות וכל שימוש נילוה הנדרש לתפעול הבריכה. בשלב ב': יבנה בתא שטח 200: מגורים ומלון, חניון, בריכה ושטחים נלווים לצורך תפעולה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	27.2	15	(3) 1491		(2) 536.7	(1) 1789	1491	200	מגורים ותיירות
				2	7	29.34	130	1800	372	3338	4922.6	1658	100	מלונאות (אכסון מלונאי)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- קביעת קווי הבניין לפי תשריט מצב מוצע.
- ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהפך.
- גובה מלון ויסטה הינו 29.34 מטר לאחר קבלת הקלה בגובה והקלה מתמ"א 13.
- שטח עיקרי של מגורים ותיירות הינו 120% משטח המגרש שהוא 1491 מ"ר, כלומר סה"כ 1789.2 מ"ר.
- תוספת קומה טכנית מעבר לגובה הסופי של המגורים.
- בסמכות הועדה המקומית להגדיל את כמות יחידות המלון והמגורים במסגרת השטחים המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

$$(1) 1491 * 120\% = 1789.$$

$$(2) 1491 * 30\% = 536.7.$$

$$(3) 1491 * 100\%.$$

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תותר התקנת מרתפי חניה מתחת למגרש ב- "קו בניין 0" בהתאם לתקני החניה לעת מתן היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א	יבנה המלון בתא שטח 100, בתא שטח 200 : בריכה, שירותי בריכה, חניות תפעוליות וכל שימוש נילוה הנדרש לתפעול הבריכה.
2	שלב ב'	יבנה בתא שטח 200 : חניון, יח"ד מגורים, בריכה ושטחי ישרות לתפעול המגורים לנופש.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התוכנית יהיה 15 שנים מיום תחילתה.



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים



מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה		יעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה (2)	מס' זהות/תאגיד	שם החוכר(1) הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד
					ארעי	סופי											
		מגורים ותיירות	30.794	1,492		200	מגורים ונופש, דרך וש.צ.פ.	100	אתר עתיקות והפקעה		הסכם מכר עם עמידר	רשות הפיתוח	643	643	11	15009	1
			39.70		מגורים ונופש וש.צ.פ.		100	אתר עתיקות		הסכם מכר עם עמידר	רשות הפיתוח	758	758	12	15009	2	
			29.51		מגורים ונופש		100	אתר עתיקות		הסכם מכר עם עמידר	רשות הפיתוח	440	440	13	15009	3	
		מלונאות	100	1,658		100	מלונאות ודרך	100	אתר עתיקות והפקעה		אישור זכויות למלון צופיה בע"מ	רשות הפיתוח	1,852	1,852	16	15009	4
		ש.צ.פ.	100	98 155		301 302						עיריית טבריה					5
		דרך	100	290		400						עיריית טבריה					6
				3,693									3,693				סה"כ



7.2.2018
9.7.2017

תאריך

185

מס' רשיון



חתימת השמאי

הערות 1,2, ראה נספח - רישום זכויות

אסתי כהן

שם שמאי המקרקעין

