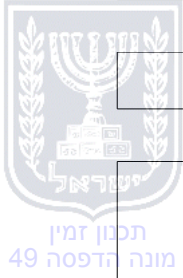


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0885368

גדוד ברק - מקומית



מחוז
מרחב תכנון מקומי טבריה
צפון
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר מצב קיים.
שינוי מיקום השצ"פ ללא שינוי שטח של כל ייעוד קרקע. וללא שינוי ייעוד וזכויות בנייה.
החלפת שטחים בין שטח בייעוד מלונאות ונופש לשצ"פ לצורך הסדרת מצב קיים וניצול טוב יותר של החלקות
מבלי לשנות את גודל החלקות המקורי, הכל בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א1) (1)
קביעת זכות מעבר בחלקה החדשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



גודד ברק - מקומית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

207-0885368

מספר התכנית

10.219 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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
250742	קואורדינאטה X
744864	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

דרך גודו ברק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	דרך גודו ברק		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15044	מוסדר	חלק	65	64

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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18071
30/05/2000		3631	4885	מחליפה הוראות ותשריט וכפופים לנספחים הרלוונטים שלה	החלפה	ג/ 7505



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה רוזנצוויג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה רוזנצוויג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בנייה מאושרות	11: 08 27/07/2020	אריה רוזנצוויג	27/07/2020	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח חלוקה	07: 43 01/06/2022	טל אלקלעי	01/05/2022	1	1: 500	מנחה	תוכנית הסדרת שטח
לא		14: 02 22/03/2022	א.ח.ר	03/03/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		20: 01 26/06/2022	אריה רוזנצוויג	26/06/2022	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר

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



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			חמי טבריה בע"מ	טבריה	הירדן	42	04-6722192	04-6724054	niritadv@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חמי טבריה בע"מ	טבריה	הירדן	42	04-6722192	04-6724054	niritadv@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חמי טבריה בע"מ	טבריה	הירדן	42	04-6722192	04-6724054	niritadv@bezeqint.net
בעלים				עיריית טבריה	טבריה	(1)		04-6739526	04-6725314	

(1) כתובת : ת.ד. 508.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה רוזנצויג	34575	אריה רוזנצויג	נתניה	הרצל	47	09-8627727	09-8331191	ns_arcplus@orange.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצי תחבורה	יועץ תחבורה	א.ח.ר		א.ח.ר תכנון בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215555		office@matop.co.il
מודד מוסמך	מודד	טל אלקלעי	1017	טל זיו מדידות הנדסיות בע"מ	רעננה	הגלים	25	09-7745893	03-7254167	tal_al@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

1. החלפת שטחים . ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין שטח בייעוד מלונאות ונופש לשצ"פ, עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי קווי בניין, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	2
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	1
תחום הסביבה החופית	מלונאות (אכסון מלונאי)	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות(אכסון מלונאי)	8,418	82.38
שטח ציבורי פתוח	1,801	17.62
סה"כ	10,219	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	8,429.05	82.36
שטח ציבורי פתוח	1,804.97	17.64
סה"כ	10,234.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>א. לא תתאפשר בנייה בתחום דרך מספר 90 בזכות הדרך ובקווי בניין. לא תתאפשר נגישות לתחום המלון מדרך מספר 90 ללא תאום עם חברת נתיבי ישראל. תנאי למתן היתר בניה בתחום כביש מספר 90 הנמצא באחריות נתיבי ישראל, הוא תאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ב. בכל המגרשים בהם מסומן בתשריט זכויות מעבר לציבור ברכב וברגל ייקבעו גבולות זכויות המעבר ותכנונם המפורט באישור הוועדה המקומית ובכפוף לתכנית הבינוי המפורטת למגרש, והוראות התקנון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	5	5	(1)	15993	3367		3367	9259	8418	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)		(2)	(2)	(2)	(2)	1801	שטח ציבורי פתוח

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

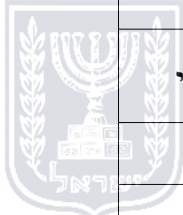
הערה ברמת הטבלה:

קביעת זכות מעבר בחלקה החדשה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה של בניין בכל חתך שהוא לא יעלה 3 קומות מפני הקרקע הסופיים.

(2) עפ"י תכנית ג/7505.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p>	<p>6.1</p>
<p>ישמרו זכויות דרך למעבר פתוח לרכב שישרת שורת המלונות התחתונה . ישמרו זכויות מעבר להולכי רגל במסלולים המתוכננים.</p>	
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.2</p>
<p>טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת הקרקע לצרכי רישום באישור הוועדה המקומית לפי תכנית זו, סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הוועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ', ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ', בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל</p>	
<p>6.4 ניקוז</p>	<p>6.4</p>
<p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים היתר בנייה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית באישור רשות הניקוז</p>	
<p>6.5 ביוב</p>	<p>6.5</p>
<p>יהיה חיבור למערכת ביוב מרכזית מחוברת למתקן טיפול וסילוק קולחין מאושר עפ"י החוק לתכנון ובנייה ותקנותיו</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>תובטח תכסית פנויה של 10% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד', היתר בנייה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית</p>	

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>תנאי למתן היתר בנייה בתחום כביש מספר 90 הנמצא באחריות חברת נתיבי ישראל הוא תיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>לא יוצא היתר בניה ללא אישור קונסטרוקטור לרעידות אדמה ע"י החוק.</p> <p>לא יוצא היתר בניה ללא אישור תכניות הבוחנות את תנאי הקרקע ונושא גלישת קרקע בחלקה, והשפעתה על מגרשים הגובלים.</p> <p>היטל השבחה ישולם לוועדה מקומית עפ"י חוק</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מיידי	
-------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י ג/7505

תכנית מס': **207-0885368**

שם התכנית: **גדוד ברק - מקומית**

הערות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות מעל הכניסה הקובעת מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				שטח בדונם	ייעוד	חלקה
	צדדי	אחורי	קדמי			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קו בניין למרתף 0 מ' לכל כיוון	10	10	6	(1)	15.993	3.367	-	3.367	9.259	8.418	מלונאות ונופש	65

הערות:

1. גובה של בניין בכל חתך שהוא לא יעלה על 3 קומות מפני הקרקע הסופיים

