

291
13.2.90

מס' 4715 תכנית
שינוי לתכנית מתאר מקומית טבריה מספר 4101

- מס' 4715
- שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית טבריה מס' 4101 (להלן "התכנית")
 - מסמכי התכנית:
 - תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - תקנון ובו 8 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
 - תשריט צבוע המפרט הבינוי ויעודי הקרקע השונים בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט").
 - נספח בינוי בקנה מידה 1:500 ו-1:250 (להלן "נספח בינוי") כמפורט:

1	תכנית גגות	ק.מ. 1:500
2	תכנית מלון - מגרש 6	ק.מ. 1:500
3	תכנית מלון, מגרשים 7,8 מפלסים 130-134	
	127	
4	תכנית מלון - מגרשים 7,8 מפלסים 137,140	ק.מ. 1:500
5	תכנית מלון - מגרשים 9,10 מפלסים 155-	
	149, 152	ק.מ. 1:500
6	חתכים - 2,1	ק.מ. 1:250
7	חתכים - 4,3	ק.מ. 1:250
 - גבול התכנית: הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה את גבול התכנית.
 - מקום התכנית:

מחוז:	צפון
נפה:	כנרת
עיר:	טבריה
גושים:	גוש 15041 חלקות 20, 22, 23
	גוש 15042 חלקות 1, 2
	גוש 15046 חלקות 4
	חלקות חדשות: 6-10, 32, 33, 44-46

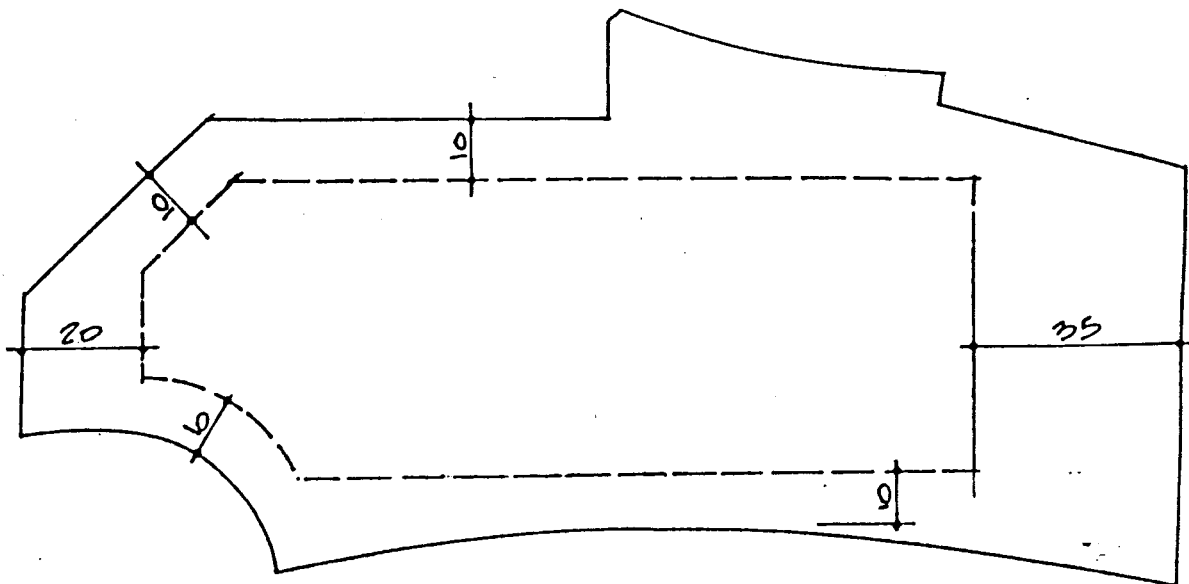
אזור תכנון: ח', ט' - הכל כמסומן בתשריט.
 - שטח התכנית: כ- 120.6 דונם.
 - בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 - מגיש התכנית: עיריית טבריה
 - יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל
 - עורך התכנית: ד. איתן, ע. גושן אדריכלים בע"מ
 - פרום-חיוטין, מ. חיוטין - אדריכלים
 - כפיפות התכנית: על התכנית תחולנה ההוראות בתכנית מתאר מקומית טבריה מס' 4101 ונספחיה.
 - אזורי תכנון: תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לאזורי תכנון ח', ט' כפי שנדרש בתכנית מתאר מקומית טבריה מס' 4101.
 - מטרות התכנית: מטרת התכנית לעצב אזור מלונאות, לקבוע את יעודי הקרקע ואת אופן הבינוי כדי להבטיח את פיתוחו ובינויו הסדיר במחלקת תכנון בתש"ל ובספח' הבינוי.

13. נספחי הבינוי: נספחי הבינוי מחארים אח חקנות הבניה ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית על כל פרטיהם.
14. חקנות הבניה: גובה וצורה הבנינים, מפלסי הקומות, קווי הבניה והמבנה, המרווחים בין הבנינים ושטחי הבניה, יהיו בהתאם למסומן בתשריט כנספחי הבינוי ובחקנון.
- הערה: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בחלוקת השטחים הנובעת מחכניות בנין מפורטות בתנאי שאחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על האחוזים המותרים, והדבר לא ישפיע על עקרונות הבינוי והעצוב הארכיטקטוני של המבנים.
15. אחוזי בניה: חשוב אחוזי הבניה במגרשי הבניה ייעשה בהתאם להוראות חכנית מחאר סבריה.

16. חקנות הבניה ויעודי הקרקע: א. אזור מלונאות: אזור חכנון ח"ס" - מגרשים 6,7,8,9,10.

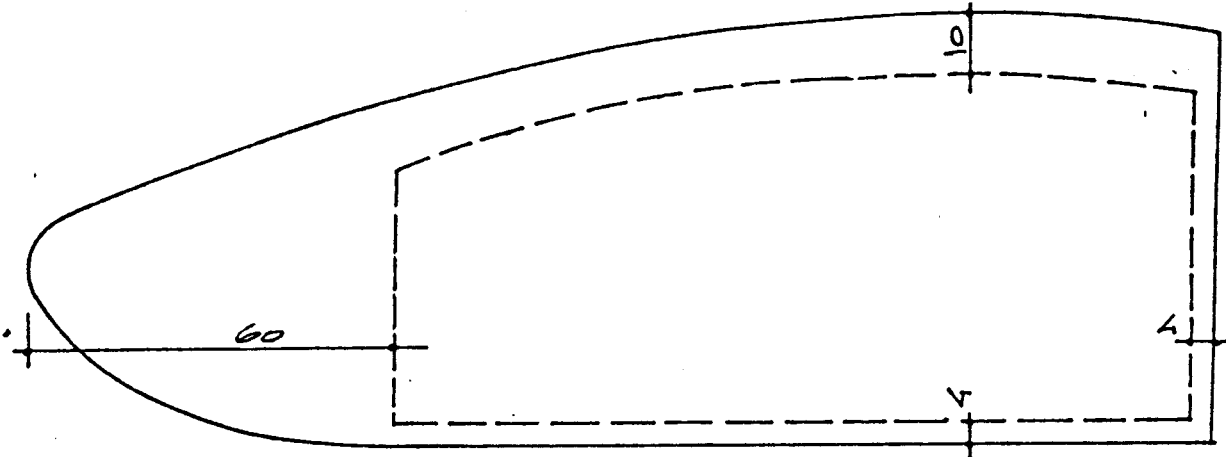
א.1 מגרש מס" 6:

- יעוד: מלונאות.
שטח המגרש: כ-12720 מ"ר.
מס" קומות: קומה אחת מעל מפלס הרחוב (כניסה) ו-9 קומות מדורגות מחתך.
חכנית המפלסים: כמתואר כנספח הבינוי.
אחוזי בניה: לא יעלה על 120%.
זכויות מעבר לרכבל: (ראה סעיף 18 בחקנון להלן).
קווי בניה: כמתואר בתרשיט להלן.



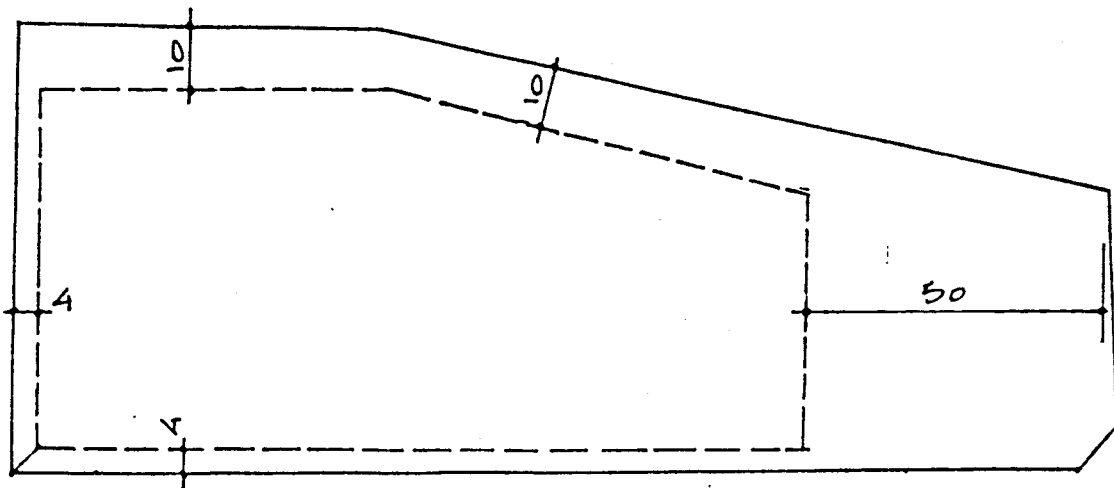
א.2 מגרש מס' 7:

יעוד: מלונאות.
שטח המגרש: כ-11310 מ"ר.
מס' קומות: 4 קומות מעל מפלס הכביש (כניסה + 3)
ו-4 קומות מתחת.
חכניח המפלסים: כמחואר בנספח הבינוי.
אחוזי בניה: לא יעלה על 120%.
זכויות מעבר: זכויות מעבר לרכבל (ראה סעיף 18 בחקנון).
קווי בניה: כמחואר בתרשים להלן:



א.3 מגרש מס' 8:

יעוד: מלונאות.
שטח המגרש: כ-12280 מ"ר.
מס' קומות: 4 קומות מעל מפלס הרחוב (כניסה + 3)
ו-4 קומות מתחת.
חכניח המפלסים: כמחואר בנספח הבינוי.
אחוזי בניה: לא יעלה על 120%.
קווי בניה: כמחואר בתרשים להלן:



4.א. מגרש מס' 9:

יעוד: מלונאות.

שטח המגרש: כ-16150 דונם.

מס' קומות: קומה אחת מעל מפלס הרחוב (כניסה)

ו-5 קומות מתחת.

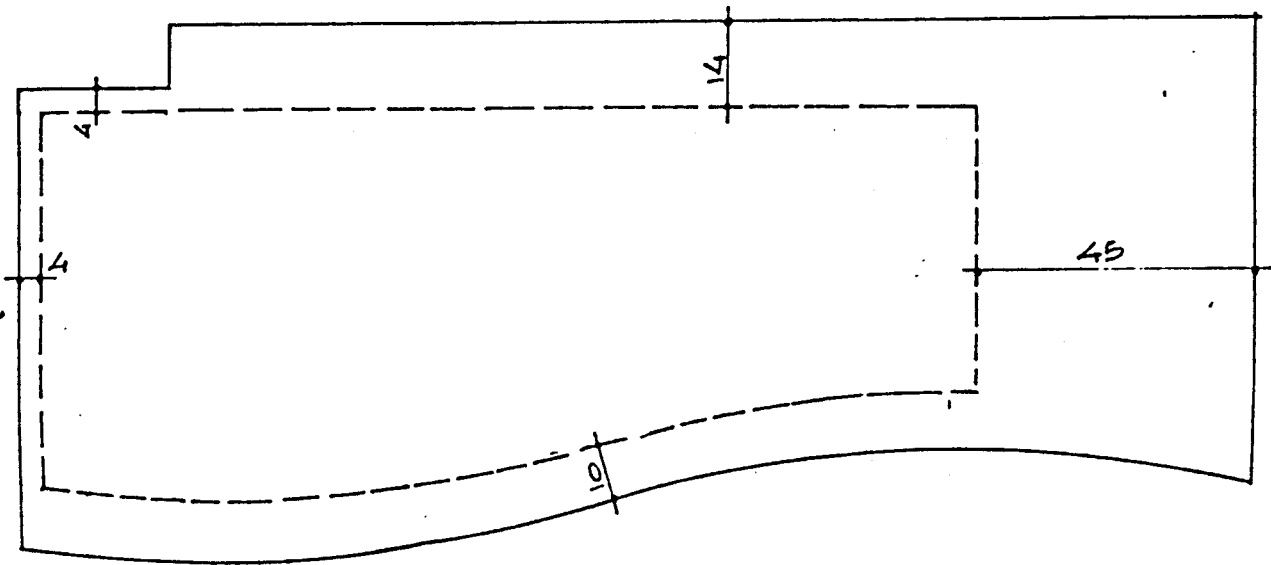
חכניה המפלסים: כמחואר בנספח הבינוי.

אחוזי בניה: לא יעלה על 85% (שינוי לגבי מחאר מקומית

4101).

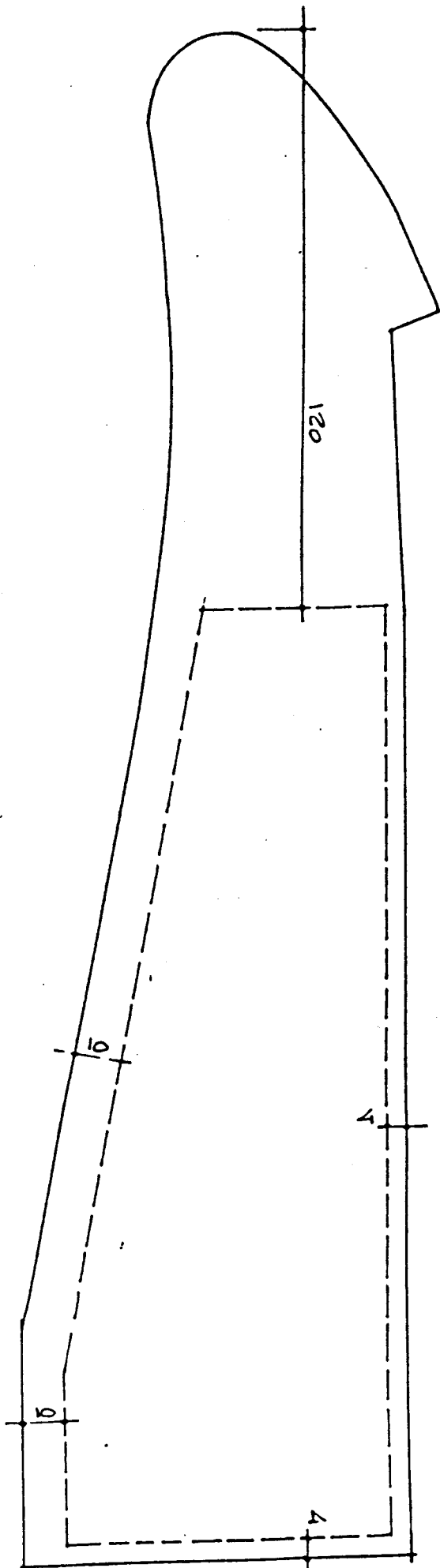
זכויות מעבר: זכויות מעבר לחשחיות (ראה סעיף 18 בחקנון)

קווי בניה: כמחואר בחרשים להלן.



א. 5. מגרש מס' 10:

יעוד: מלונאות.
שטח המגרש: כ-18900 מ"ר.
מס' קומות: קומה אחת מעל
מפלס הרחוב
ו-5 קומות
מתחת.
תכנית המפלסים: כמחואר
בנספח הבינוי.
אחוזי בניה: לא יעלה
על 85%.
זכויות מעבר: זכויות מעבר
לרכבל (ראה
סעיף 18 בתקנון)
זכויות מעבר לחשתיח
18 (ראה סעיף
בתקנון).
קווי בניה: כמחואר בתרשימ להלן:



ב. אזור מסחרי:

אזור תכנון ח"ט - מגרשים מס' 32, 33.
מגרשים אלה מיועדים למתקני רכבל ומסחר. לא תאושר בניה
במגרשים אלה ללא הקמת הרכבל.

ב.1. מגרש מס' 32:

יעוד: מסחר ורכבל.
שטח המגרש: כ-1300 מ"ר.
מס' קומות: 2 קומות מעל הקרקע.
אחוזי בניה: לא יעלה על 40%.
קווי בניה: 5 מטר מכל צד.

ב.2. מגרש מס' 33:

יעוד: מסחר ורכבל.
שטח המגרש: כ-2500 מ"ר.
מס' קומות: 2 קומות מעל הקרקע.
אחוזי בניה: לא יעלה על 40%.
קווי בניה: 5 מטר מכל צד.

ג. אזור שטח צבורי פתוח:

ג.1. אזור תכנון ס' במגרשים 44, 45.

יעוד: יעוד המגרשים לשטח פרטי פתוח.
שטח: מגרש מס' 44 כ-900 מ"ר.

1) למגרשים אלה חוגש תכנית פיתוח מיוחדת שתואם עם
תכנון הפיתוח של המלונות הגובלים וחתאר את כל
הקירות התומכים, המדרגות, הרצופים ושטחי הגינון
בהתאם לאופי הארכיטקטוני המתואר בנספח הבינוי.
תכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס העיר.

2) פיתוח השטח עפ"י תכנית מאושרת ייעשה ע"י הבעלים.

3) אחזקת המגרשים 44, 45 תבוצע ע"י המלונות הגובלים
בהסכם מיוחד עם העיריה.

ג.2. אזור תכנון ט' - מגרש מס' 46.

יעוד: שטח צבורי פתוח, גינה צבורית ומתקני ספורט.
שטח המגרש: כ-7640 מ"ר.
מס' קומות: לא יעלה על קומה אחת.
אחוז בניה: עד 5% עבור מתקנים המשרתים את השטח.
קווי בניה: 5 מטר מכל צד.

למגרש זה תוכן תכנית פתוח מחואמת לתכנית המפורטת
לאזור התכנון ולמלונות הגובלים בתכנית. תכנית הפתוח
תאושר ע"י הועדה המקומית.

16A. אזור תוכניות קונסטרוקציה ובדיקות קרקע

1. לא יוצאו רשיונות בניה ללא תוכניות קונסטרוקציה כולל חישובים
סמייים ועמידה בכוחות אופקיים ורעידת אדמה, הכל לפי שנדרש בחוק.
2. לא יוצאו רשיונות בניה ללא אשור תוכניות הבחנות את תנאי הקרקע
ונושא גלישת הקרקע בחלקה והשפעתה על החלקות הגובלות.
תוכניות אלה יאושרו ע"י מהנדס המוסמך לכך ע"פ החוק וכן ע"י
מהנדס העיר או מי שיוסמך מטעמו.

א. חניה לבחי מלון:

א.1 ביח מלון:

- חניה פרטית: מגרש חניה אחד לכל 4 חדרי שינה.
חניה תפעולית: מקום חניה למסאיח לכל 200 חדרים ולפחות מקום אחד ליד חצר המשק.
מקום חניה לאוטובוס לכל 100 חדרים ולפחות מקום אחד עבור 50 חדרים ראשוניים.

א.2 מלון דירות:

- חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 3 חדרי שינה או 2 דירות.

ב. חניה למתקני ספורט ושטחים פתוחים:

- ב.1 מתקני ספורט לשמוש עצמי (בריכת שחיה, מועדון ספורט וכד'): חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר מסטח המגרש.

ב.2 פארק או גן צבורי עירוני:

- חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 500 מ"ר.

ה ע ר ו ח :

- א. חשוב מספר החניות הדרוש והחפיפה של שמושי קרקע מעורבים ייקבעו בזמן התכנון המפורט.
ב. מקדם ההתאמה לשמושי קרקע שאינם מגורים יהיה 0.8 (עיר בינונית מרכז משני).
ג. חכניות מפורטות להיתרי בניה לכל האזורים, למעט מגורים, יאושרו ע"י משרד התחבורה.
א. במגרשים מס' 9, 10 יותרו זכויות מעבר לקווי השחית חח-קרקעיים בהתאם למסומן בחשויט ברוחב של 10 מטר מגבול המגרש פנימה לאורך הכביש הארצי. בחחום זה לא תותר כל בניה ותותר גישה להתקנה ואחזקה של מערכות השחית.
ב. במגרשים מס' 6, 7, 10 יותרו זכויות מעבר וזכונות אויר לרכבל בהתאם למסומן בחשויט. באזור זכויות המעבר והאויר תותר הקמת עמודים לרכבל ותותר גישה לעמודים ולמתקני הרכבל להתקנה ואחזקה.
ג. בכביש הארצי בהמשך למגרש מס' 45 תותר בניית מעבר חח-קרקעי להולכי רגל.

18. זכויות מעבר וזכונות דרך:

- לכל שטח החכנית יוכנו חכניות פתוח כלליות לחשחיות ככויט, חשמל, סלפון, מיט, ביוב, ניקוז.

19. חכניות פתוח:

- א. לא תותר החקנה דודי שמש לחימוט על גגות הבחויט.
ב. לא יוחקנו ארוכות לתנורי חימוט בחזיתות הבניניט. מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדט העיר.
ג. כל בניה תכלול מתקני אשפה סגורים עפ"י חקניט שייקבעו ע"י הועדה המקומית או מהנדט העיר.

20. שמירה על הצורה החיצונית של הבניניט:

ד. מערכת אספקת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) בכל האזור
תהיה בכבלים תת-קרקעיים בלבד בשטחים הציבוריים
ובמגרשים הפרטיים.

באם הרשת הקיימת המסומנת בתשריט המצורף לתכנון זה
תפריע לבצוע התוכנית היא תפורק והיזם ישא בהוצאות.
על היזם לקבל הנחיות מחברת החשמל בכל שלב של התכנון.

ה. כל קווי הטלפון יהיו תת-קרקעיים בלבד.

ו. מתקני טרנספורמציה וכיו"ב יהיו בתוך הבניינים בלבד.

21. גמר בניינים: א. כל גגות המבנים בכל המפלסים ירוצפו.

ב. חמרי גמר חזיתות הבניינים ייבחרו מתוך הרשימה כדלקמן:

(1) ציפוי אריחי קרמיקה;

(2) אבן נסורה;

(3) ציפוי גרנוליט.

ג. בקשה לקבלת היתר בניה תכלול רשימה מפורטת של חמרי
גמר החזית ומיקומם.

22. עצוב ארכיטקטוני: א. תאורת הרחובות, הככרות, השבילים והשטחים הפרטיים
הפתוחים, כולל עמודים ופנסים, ספסלים, שילוט ופרסומת -
בהתאם לתכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית.

ב. הגדרות והקירות התומכים יצופו באבן וייבנו על פי
תכניות מפורטות בהתאם לאופי הארכיטקטוני המתואר
בתכניות המפורטות בנספח הבינוי ואישור הועדה
המקומית.

23. הפקעת מקרקעין לצרכי הציבור:
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור על פי הגדרתם בסעיף
108א' לחוק התכנון והבניה יופקעו כחוק על ידי הועדה
המקומית ויירשמו על שם העיריה.

24. זמן ביצוע: זמן ביצוע - תוך 5 שנים בשלבים.

בהמלצה ולהפקדה ולמתן תוקף
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מרחב טבריה
הכנית מס: 4715
התכנית נמקבלה ע"י הועדה המקומית
ת.ד. 7. 2.90
ח.ת.י.מ.ו.ת. תאריך: _____
חתימת בעל הקרקע: _____

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון
ת.ד. 580
מיקוד: 17 600
11.2.90

אברהם זאב
מנהל מחוז הצפון

חתימת עורך התכנית: _____
חתימת מגיש התכנית: _____
תאריך: 24.1.90

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התגונן התכנית תשס"ה - 1965

4745

אישור תכנית מס.

הודעה המחוזית לתכנון ולפינה החליטה

ביום 5.7.91 לאשר את התכנית.

י"ד יעדה המחוזית

4715

3845

הודעה על אישור תכנית מס.

מורסמה ביום 7.2.91

מיום 1240