

031 -
14.2.90

מרחב הכנון מקומי טבריה
תכניה
שינוי לתכניה מחאר מסומית טבריה מספר 4101/כ
מס 4594/כ

1. שם התכנית: הכנית זו תשרא תכניה שינוי לתכניה מחאר מקומית טבריה מס 4101/כ (להלן "התכנית").
 כח 4594/כ
2. מסמכי התכנית: תכניה זו הוללת את המתיכיה הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א) חסנון זבו 15 דרי הוראות בכתב (להלן "החסנון").
 ב) חשריט צבוט המפרט הבינוי וייזודי השרקט השונים בסנה מדה 1:1250 (להלן "דחשריט").
 ג) נספח בינוי בקנה מדה 1:500 ו-1:250 (להלן "נספח בינוי") כמפורט:

ק.מ. 1:500	(1) מבט בגוח
ק.מ. 1:500	(2) תכניה מפלט +34
ק.מ. 1:500	(3) " " +28
ק.מ. 1:500	(4) " " +24
ק.מ. 1:500	(5) " " +20
ק.מ. 1:500	(6) " " +16
ק.מ. 1:500	(7) " " +13
ק.מ. 1:500	(8) " " 1+4
ק.מ. 1:250	(9) חתכים 1 + 3
ק.מ. 1:250	(10) " 4 + 6
3. גבול התכנית: הקו הכהול המסומן בחשריט כהווה את גבול התכנית.
4. מקוח התכנית:
 מחוז: צפון
 נפה: כנרת
 סיר: טבריה
 גויסים: 150043 / (חלק) 15004 (חלק)
 חלקות חדשות: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23,
 24, 25, 28, 38, 39, 42, 50, 51, 52, 56
 אזור הכנון: א', ב', ג' - הכל כמסומן בחשריט.
5. שחת התכנית: כ-215.4 דונם.
6. בעל הקרקע: מנהל מרקעי ישראל ואחרים.
7. מגיש התכנית: עיריח לבריה.
8. יוזח התכנית: מנהל מרקעי ישראל.
9. עורך התכנית: ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ
 ב. פרום-חיוליין, מ. חיומין - אדריכלים.
10. כפיפות התכנית: על התכנית חחולנה ההוראות הכלולות בתכנית מתאר הקומית טבריה מס 4101/כ ונספחיה.
11. אזורי הכנון: תכניה זו מהווה תכנית מתורמח לאזור הכנון א', ב', ג' כפי שנדרש בתכנית מתאר מקומית טבריה מס 4101/כ.
12. מטרות התכנית: מטרות התכנית לסצב אזור מלונאות, לשבוט את יעודי השרקע ואח אופן הבינוי כדי להבטיח פיתוחו ובינויו הסדיר בהתאם למסומן בחשריט ובנספחי הבינוי.

13. נספחי הבינוני:

נספחי הבינוני האחרים את תכנות הבניה ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית של כל פרמיהם.

14. תקנות הבניה:

גובה ואורח הבניות, מפלמי הסוכות, קווי הכניה ורמכנה, המרווחים בין הבניות ושטחי הבניה, יהיו בהתאם למסומן בחשבים בנספחי הבינוני ובחקנון.

הערה: הוסדה המסוכיה תהיה רשאית לאשר שינויים לא כדוחיים בחלוקת השטחים הנובעת מרכניות בנין מתוררוח בתנאי שאחוזי הכניה הכוללים לא יעלו על האחוזיה הרוחיים, והדבר לא ישפיע על עקרונות הבינוני והעצוב הארכיטקטוני של המבנים.

15. נספח בינוני מיוחד:

לאזורי התכנון א', ב' ייקבע נספח לתכניה המפורוית שייקרא להלן "נספח בינוני מיוחד", ואשר ישליח אה חכניה זו ו"נספח הבינוני" של חכניה זו. נספח הבינוני הכיוחד יתאר אה השיצוב הארכיטקטוני של הבניות ע"י חרטימי חזיתות ועזרים אחרים, כגון: מודלים או פרספקטיבות. כן יכלול נספח הבינוני המיוחד הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חמרי בנין וחמרי גכר, פיתוח הרטח, פרטיה אפייניים, רצופיה, תאורה ורהוט רחוב וכך הוראות בדבר חובת"תאום אזורי זכויות המעבר ותיחומם.

נספח הבינוני המיוחד יכלול חקנון וחרטימים. החרטימים יוגשו בקנה מדה 1:250 ופרטים בקנה מדה הנדרש לתאורם.

לא יוצאו רעיונות כניה באזור התכנון א', ב' אלא לפי נספח הבינוני המיוחד של האזור רכתאים.

16. אחוזי בניה:

חישוק אחוזי הכניה הרגשי הבניה ייעיה כרתאם להוראות הכניה רחיר סכריה. אחוזי הרניה בכל הרגשי יהווים גכול שליין לישחי הבניה הכותרים. בכל מקרה של סתירה בין אחוזי הכניה המוקציה להגרי לכין נספח הבינוני ונספח הבינוני המיוחד, יסכע נספח הבינוני המיוחד, ובכל מקרה לא ישלה של אחוזי הבניה הרותרים.

א. אזור מלונאות ונופש:

17. ייודי הקרקע

וחקנות הבניה:

א. אזור המלונאות נכלל באזור תכנון ב' וכולל חלשות מס' 12-20.

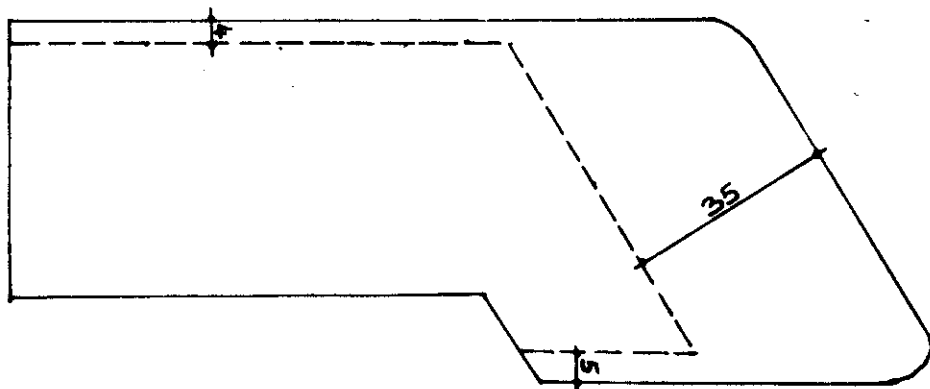
א. אזור מלונאות ונופש מיועד לבחי מלון, בחי הארחה, מסידות ובהי קפה, חנויות מיוחדות להרוחי תיירות, כחקני ככורט ובריכות חחיה, שח צבורי פתוח, שח פרטי פתוח, הרוחי תיירות וכיו"ב.

א. אזור המלונאות מבונה כשחי יזרות של מלונות שביניהן שדרת הולכי רגל עילית וכביש שרות, חניה ושצ"פ כשדרה חחתית, הכל כמתואר בחשבים וכבינוני הרעיוני. ניתן להקים גשרים מקורים מעל שדרת הולכי הרגל שיחברו המלונות משני צידי השדרה. ניתן לאחד מגרשים צמודים.

4.א הוראות מפורטות לגבי כל אחת מהחלקות יהיו כדלקמן:

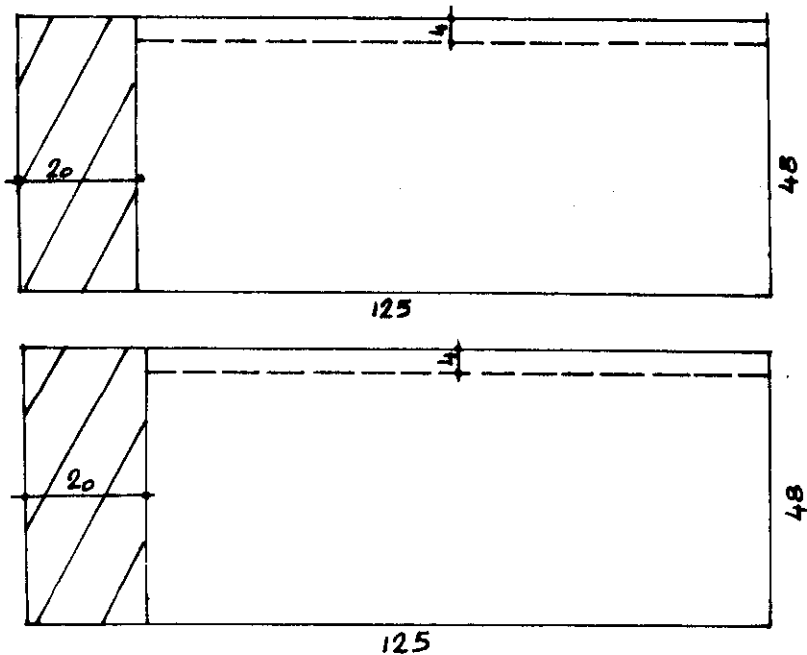
4.1.א חלקה מס' 12:

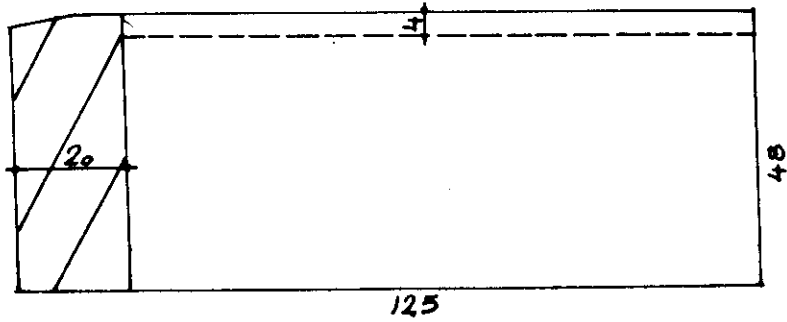
- שטח החלקה: כ-7570 מ"ר.
- מס' קומות: 3 קומות מסל מפלט כביש מס' 351.
- 3 קומות תחתה לחלפה כביש מס' 351.
- הכנייה המפלסים: כמתואר בנספח הבינוי.
- חניה: בחניון תת-קרקעי וכחניון חיצוני.
- אחוזי בניה: לא יסלו על 170%.
- זכויות מסבר: כמתורט בסעיף 19 בתקנון.
- קווי בניה: כמתואר בתרשימ להלן:



4.2.א חלקות מס' 13, 14, 15:

- שטח החלקה: כ-6000 מ"ר כל חלקה.
- מס' קומות: 3 קומות מסל מפלט כביש מס' 351.
- 3 קומות מתחת מפלט כביש מס' 351.
- הכנייה המפלסים: כמתואר בנספח הבינוי.
- חניה: בחניון תת-קרקעי.
- אחוזי בניה: לא יסלו על 170%.
- זכויות מסבר: זכויות מסבר לצורך הולכי רגל
- זכניפה לרכב לחניונים, הכל כמתואר
- בתרשימ להלן וכמתורט בתרשימ
- ובתקנון בסעיף 19.
- קווי בניה: כמתואר בתרשימה להלן:



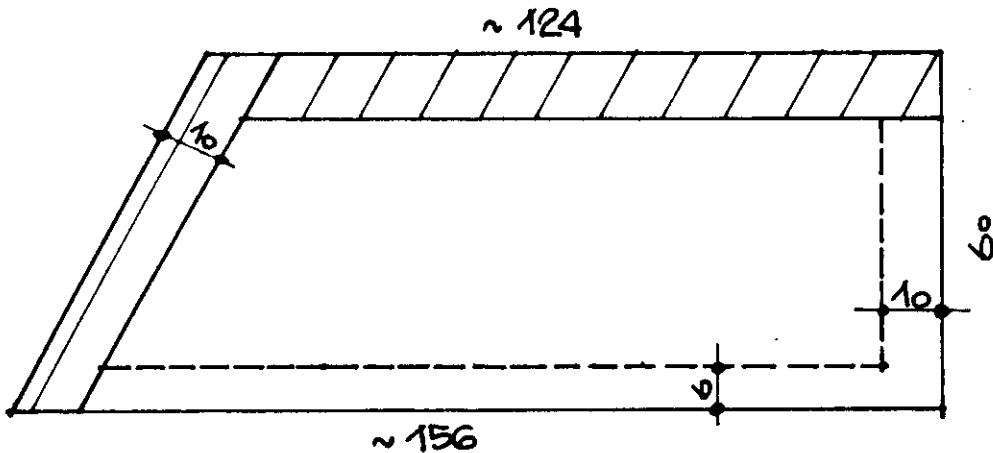


א.3. חלקה כס' 16:

שיח החלקה: כ-8430 מ"ר.
מס' קומה: קומה אחת מסל מפלס טיילת המלונות.
6 קומה מתחת למפלס טיילת המלונות.
חכניה המפלסים: כמחואר בנספח הבינוי.
חניה: בחזית המלון בשצ"פ (חלקה מס' 51) ובחניון מקורה!

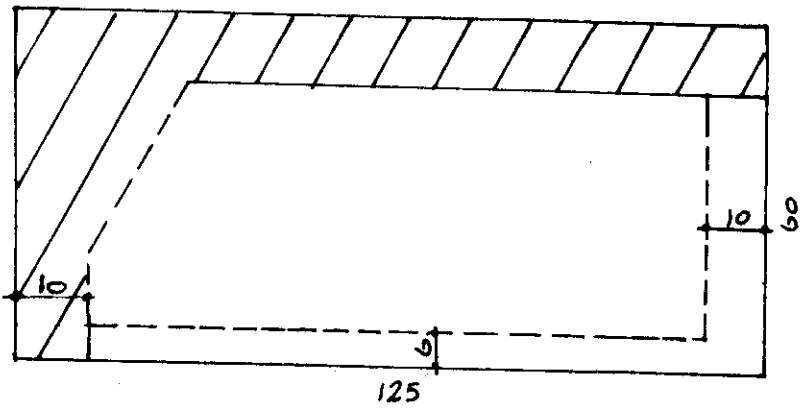
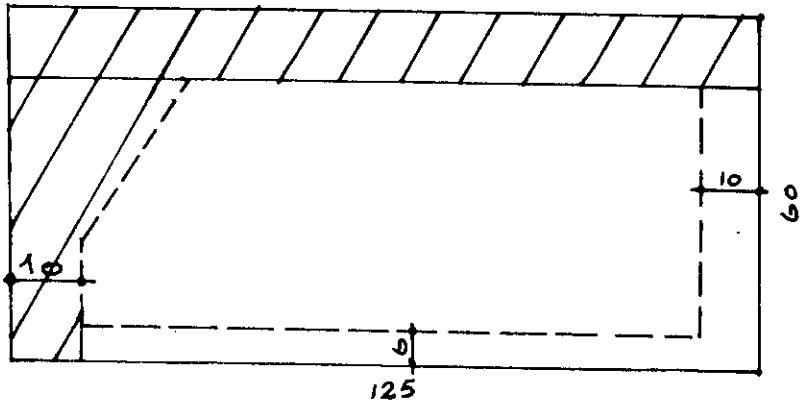
החלקה

אחוזי בניה: לא יעלו על 110%
זכויות מעבר: זכויות מסבר לצבור הולכי רגל וכניסה לרכב לחניונים. זכויות מסבר לרכב במעבר פתוח לכלי רכב, הכל כמחואר בתרשים להלן, בתשריט ובתקנון כמס' 19.
קווי בניה: כמחואר בתרשים להלן:



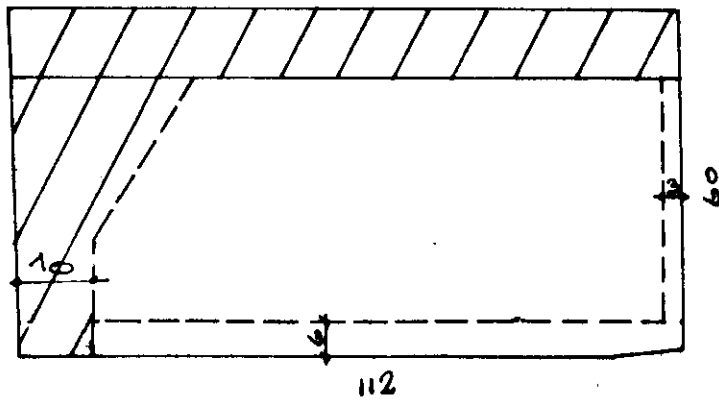
א.4.1 חלקה מס' 17, 18:

שטח החלקה: כ-7500 מ"ר כל חלקה.
מס' סוכות: קומה אחת מעל למפלג מיילת המלונות.
6 קומות נחתה להפלט מיילת המלונות.
רכיבה המעלטים: כמחזור בנסחת הבינוני.
חניה: כחזיר המלון במס"פ (חלקה מס' 51) ובחניון
היורה.
אחוזי בניה: לא יילן של 100%.
זכויות מצבר: זכויות המכר ליבור הולכי רגל
וכניה לרכב להנינוניה. זכויות
מצבר לרכב במצבר פחות לכלי רכב,
הכל כמחזור בתרשים להלן, בתשרים
ובחסנון בססיה מס' 19.
סווי בניה: כמחזור בתרשים להלן:



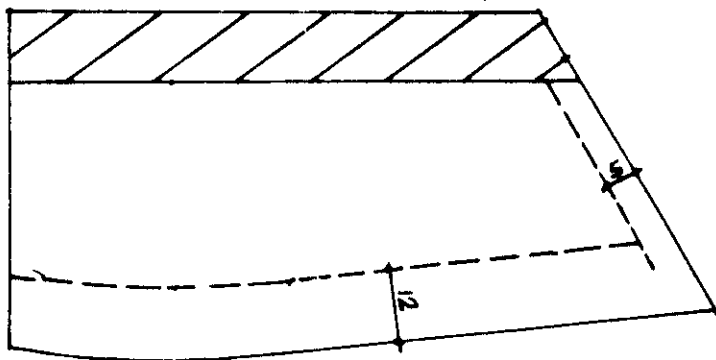
א.4.5 חלקה מס' 19:

שטח החלקה: כ-6720 מ"ר.
מס' קומות: קומה אחת מעל מפלס טיילת המלונות.
6 קומות מתחת מפלס טיילת המלונות.
הכנייה המפלסית: כמתואר בנהפח הבינוי.
חניה: בחזית המלון בשצ"פ (חלקה מס' 51) ובחניה
בחלטה מס' 22.
אחוזי בניה: לא יעלו על 100%.
זכויות מעבר: זכויות מעבר לצבור הולכי רגל
וכניסה לרכב לחניונים. זכויות
מעבר לרחב במספר פתוח לכלי רכב,
הכל כמתואר בהרשימה להלן, בתשריט
ובחשנון בסעיף מס' 19.
קווי בניה: כמתואר בהרשימה להלן:



א.4.6 חלקה מס' 20:

שטח החלקה: כ-6030 מ"ר.
מס' קומות: קומה אחת מעל מפלס טיילת המלונות.
5 קומות מתחת למפלס טיילת המלונות.
הכנייה המפלסית: כמתואר בנהפח הבינוי.
חניה: בחזית המלון בשצ"פ (חלקה מס' 51) ובחניה
בחלקה מס' 22.
אחוזי בניה: לא יעלו על 100%.
זכויות מעבר: זכויות מעבר לצבור הולכי רגל
וכניסה לרכב לחניונים. זכויות
מעבר לרכב במספר פתוח לכלי רכב,
הכל כמתואר בהרשימה להלן, בתשריט
ובחשנון בסעיף מס' 19.
קווי בניה: כמתואר בהרשימה להלן:



ב. אזור מסחרי

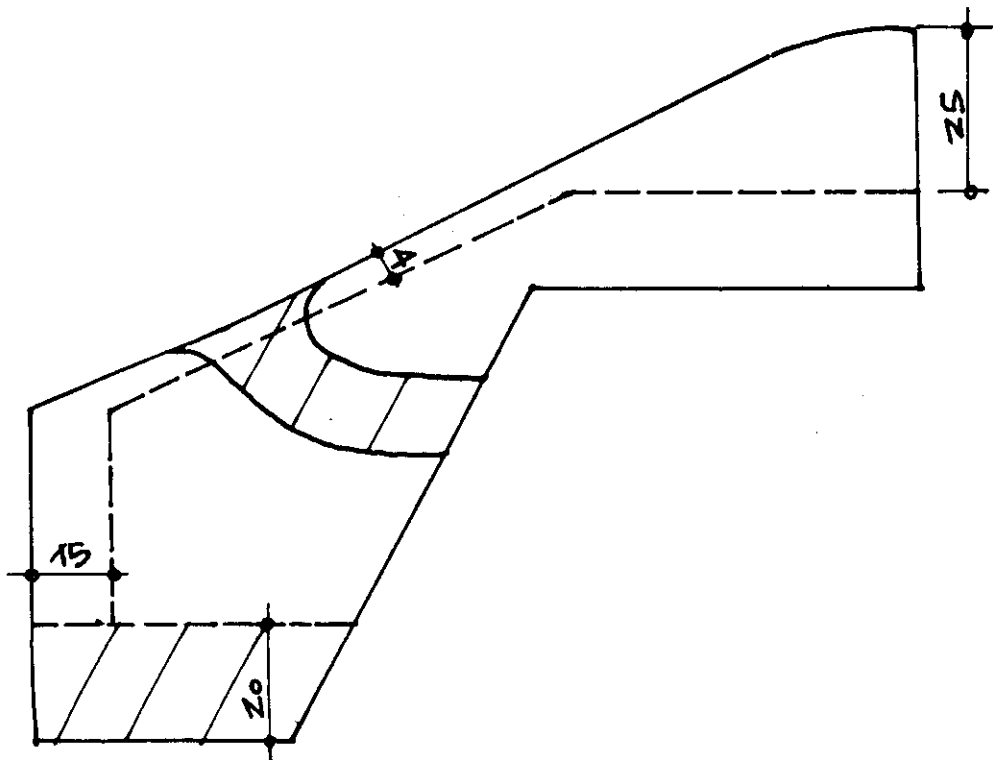
1. אזורים מסחריים נכללו באזור הכנון ב' וכוללים חלקות 21, 22, 23.
2. האזור המסחרי מיועד לחנויות המשרות או המיילת והמלונאה, גלריות, אולמות בידור, כושרונים וכיו"ב.
3. החלקות המסחריות מסתלבות בתכנון המיילת ושדרות המלונות, הכל כמפורט בתרשים ובנספח הבינוי.
4. ההוראה המפורטת לגבי כל אחת מהחלקות יהיו כדלקמן:

ב.1.1 חלקה מס' 21:

4.1.1 יסוד החלקה לפבנה מסחרי שימש כמבנה כניסה לשדרת המלונות. חלקה זו תקושר במספר סילי או במעבר חת-קרקעי לרוחב הכביש אל נמל הדייגים.

4.1.2 שטח החלקה: כ- 7270 מ"ר.

- מס' קומות: קומה אחת מעל מפלס המיילת, 2 קומות מתחת למפלס המיילת.
 - תכנית המפלסים: כמתואר בנספח הבינוי.
 - הניה: בחניון ספורת.
 - אחוזי בניה: לא יעלו על 90%.
 - זכויות מסבר: זכויות מסבר לרכב במעבר פתוח לכלי רכב. זכויות מסבר לאבור הולכי רגל וכניסה לרכב ולחניונים.
 - זכויות מסבר לחשמיות ותחלה המים הכלוחים, הכל כמתואר בתרשימת ההלן, בהשריט ובתכנון בסעיף מס' 19.
- קווי בניה: כמתואר בתרשימת ההלן:

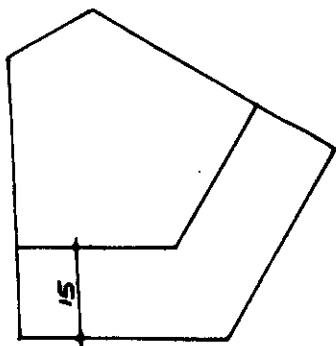


ב.2.4 חלקה מס' 22:

4.2.1 ייוד החלטה לכבנה מסחרי, מעבר וכניסה לדרך המלונאות מאזור השטח הצבורי בפחוח, כחלק מהירידה לחוף הכנרת.

4.2.2 שטח החלטה: כ-2170 מ"ר.

מס' קורות: קומה אחת מעל מפלס המיילת.
חכניה המפלסית: כמחואר בחכניה הבינוני.
חניה: בחלק העליון של החלטה ובמפלס מתחת לטיילת כמחואר בחדיט ובנספח הבינוני. במפלס מחת הטיילת יישמרו זכויות חניה למלון שבחלטה מס' 19 כמפורט בסעיף 19 בחסנון.
אחוזי בניה: לא יסלו על 30%.
זכויות מעבר: להולכי רגל וכניסה לרכב לחניונים כמחואר בחשרית ומפורה בסעיף 19 בחסנון.
קווי בניה: כמחואר בחרשים להלן:

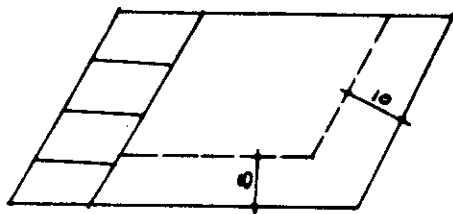


ב.3.4 חלקה מס' 23:

4.3.1 ייוד החלטה לכבנה מסחרי ומעבר וכניסה לדרך המלונות ואזור המדינה. שדרה המלונאות מתקשרת לאזור המדינה בגשר עילי מעל לכביש החוף.

4.3.2 שטח החלטה: כ-1860 מ"ר.

מס' קומות: קומה אחת מעל מפלס הטיילת וקומה אחת מתחת למפלס הטיילת.
חניות המפלסית: כמחואר בנספח הבינוני.
חניה: במפלס מחת לטיילת כמחואר בנספח הבינוני.
אחוזי בניה: לא יסלו על 60%.
זכויות מעבר: זכויות מעבר במספר פחוח לכלי רכב במפלס מחת לטיילת כמחואר החשרית ומפורט בסעיף 19 בחסנון. זכויות מעבר להולכי רגל וכניסה לרכב לחניונים הכל כמחואר בחשרית ובנספח הבינוני ומפורט בסעיף 19 בחסנון.
קווי בניה: כמחואר בחרשים להלן:



ג. מגרש מיוחד:

- 1.ג. מגרש מיוחד נכלל באזור תכנון א' וכולל את חלקה 24.
- 2.ג. המגרש מיועד לשרותי נמל הדיג, לשוק דגים, לשרותי מסחר הקשורים לנמל הדייגים.
- 3.ג. עבור מגרש זה חוכן תכנית בנין עיר ותוכנית בינוי מיוחדת שתכלול את כל המבנים והמקנים המיועדים למגרש זה.
- 4.ג. לא תותר הוצאה רשיונות בנין במגרש זה לפני אשור ח.ב.ע. ותוכנית בינוי לאזור זה.

ד. אזור תחנת דלק:

- 1.ד. מגרש לתחנת דלק נכלל באזור תכנון ב' מגרש מס' 25.
- 2.ד. המגרש לתחנת דלק מיועד למכנה תחנת דלק, מסעדה, מזנון, מתקן לחקוני דרך, מגרש חניה מסחרי לצבור ושטח פרטי פתוח.
- 3.ד. השטח הפרטי הפתוח הנכלל באזור תחנת הדלק לא יבונה. חכנית השטח הפתוח תוגש עם חכנית הכנין של תחנת הדלק.
- 4.ד. לא תותר חלוקה החלקה והפרדת מגרש החניה מתחנת הדלק.
- 5.ד. הוראות מפורטות לגבי החלקה כדלקמן:
שטח החלקה: כ-4700 מ"ר
מס' קומות: שתי קומות מעל מפלס הרחוב.
אחוזי בניה: לא יעלו על 15%.
- 6.ד. על תחנת הדלק יחולו הוראות ח.מ.א 18 על כל שינויה.

ה. מעגן:

- 1.ה. אזור המעגן נכלל באזור תכנון א' חלקות מס' 38; 41
- 2.ה. אזור המעגן מיועד לסירות דייג.
- 3.ה. אזור המעגן יורחב, יתוכנן ויעוצב מחדש כנדרש ע"י הרשויות המוסכמות.
- 4.ה. תותר סגירה של תחום המים במעגן לשמירת רכוש פרטי.

1. חוף הרחצה וטיילת חוף צ'בורי

- 1.1 חוף הרחצה וטיילת החוף נכללים באזור תכנון א' חלקה מס' 42. זהו חוף וטיילת ציבורית.
- 2.1 טיילת החוף נמצאת לאורך כביש החוף במפלס מחתה לכביש, הכל כמתואר בהשריט ובנספחי הבינוי. באזור הטיילת תותר הקמת מבנים לשרותי חוף, קיוסקים ומזנונים, כמתואר בהשריט ובנספח הבינוי.
- 3.1 חוף הרחצה כולל חלק של יבוש הכנרת שיורחב, יתוכנן ויעוצב מחדש כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות. תכנית מפורטת תכלול פתרון חניית רכב.
- 4.1 הוראות מפורטות לחלקה מס' 42 כדלקמן:

שטח החלקה: כ-27800 מ"ר.
מס' קומות: קומה אחת מחתה למפלס הכביש.
תכנית המפלסים: כמתואר בנספח הבינוי.
חניה: בחניונים פרטיים משורר שבשורה המלונות המקבילה לכביש החוף ובמגרש החניה הפרטי שבחלקות מס' 21 ו-25.
אחוזי בניה: לא יעלו של 5%.
זכויות מעבר: להולכי רגל על גג טיילת החוף, הכל כמפורט בהשריט ובנספחי הבינוי.
קווי בנין: כמתואר בהשריט ובנספחי הבינוי ומפורט בתקנון בסעיף מס' 19.

2. שטח צבורי פתוח:

- 2.1 אזורי שטח צבורי פתוח נכללו באזור תכנון ב' חלקות 56,52,51 וחלקה מס' 50 באזור תכנון 3.
- 2.2 יסוד השטחים לגנון, פארק, מחנני ספורט, מעברים להולכי רגל ותשתיות וחניה לצרכי צבור.
- 3.2 למגרשים 51,52,56 באזור תכנון ב' חוגש תכנית פתוח מיוחדת בכפיפות לתכנית המפורטת לאזור התכנון ונספחי הבינוי, שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית הפתוח תתואם עם תכניות המלונות הגובלים ותתאר את כל הקירות החומכים, המדרגות, הרצופים ושטחי הגינון בהתאם לאופי הארכיטקטוני המתואר בנספח הבינוי המיוחד.
- 4.2 הפתוח והבניה יבוצעו ע"י בשלי המגרשים הגובלים. מגרשים אלה יימסרו לרשות המקומית, שחקבע את נוהלי האחזקה של שטחים אלה, ויירשמו של שמה.
- 5.2 ההוראות המפורטות לגבי כל אחת מהחלקות יהיו כדלקמן:

2.1.1 חלקה מס' 51:

2.1.2 חלקה זו מהווה ציר התנועה הראשי לאורך שדרת המלונאות והמסחר. בחלקה שני מפלסים עיקריים: מפלס הטיילת ומפלס הקרקע מתחת למפלס הטיילת, כמתואר בנספחי הבינוי.

5.1.3 עבור אבזרי רהוט הרחוב יוכנו חכניות מיוחדות שיאוצרו ע"י הועדה המקומית.

5.1.4 מפלס טיילת המלונות, בקומה אחת מעל מפלס הטיילת, יישמרו זכויות אויר לבניה לצורך הבור המלונות משני צידי הטיילת ליחידה אחת, וזאת עפ"י חכניות מיוחדות בהתאם לנספח הבינוי המיוחד (ראו סעיף 15 בתקנון כמו כן יאופשרו בניית פרגולות וקרזי קל לטיילת המלונות.

5.1.5 מפלס הקרקע התחתון יל אזור זה ישמש לגינו וחניה לשורת המלונות התחתונה. במפלס זה חשמר זכות מסבר לתשתיות ראשיות וכן לתעלה המים המלוחים.

5.1.6 שטח החלקה: כ-8610 מ"ר.

חכנית המפלסים: כמתואר בנספח הבינוי.
חניה: במפלס שמתחת לטיילת המלונות. חניה זו משרתת את שורת המלונות התחתוני זכויות מסבר: זכויות מסבר להולכי רגל, חניה, תשתיות (כולל מוביל הרים המלוחים) במפלס הטיילה וכמפלס התחתון, הכל כמתואר בתשריט ובסעיף 19 בתקנון.

ז.2. חלקה מס' 52:

5.2.1 חלקה זו מיועדת להיות הירידה הראשית והכניסה לאזור המסגן.

5.2.2 שטח החלקה: כ-2380 מ"ר.

חכנית המכלסים: כמתואר בנספח הבינוי.
חניה: האופשר חניה בחניון מקורה עבור המלון בחלקה 19 ועבור הצבור.
זכויות מסבר: זכויות מסבר במעבר פתוח לכלי רכב, זכויות חניה - הכל כמפורט בתשריט, הנספחים ובסעיף 19 בתקנון.

ז.3. חלקה מס' 56:

שטח החלקה: כ-1800 מ"ר.

חניה: בחלקה זו האופשר חניה צבורית.
זכויות מסבר: לתשתיות וחניה והולכי רגל, הכל כמפורט בסעיף 19 בתקנון.

ז.4. חלקה מס' 50, אזור תכנון 3:

שטח החלקה: כ-23000 מ"ר.

חניה: בחלקה זו האופשר חניה צבורית.
זכויות מסבר: לתשתיות חניה והולכי רגל, הכל כמפורט בסעיף 19 בתקנון.

18. חנייה : א. תקן החניה יהיה עפ"י "הנחיות לחקני חניה" של משרד התחבורה כמפורט להלן:

א.1 חניה למסחר:

חניה פרטית: מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר.

א.2 חניה לכידור:

א.2.1 תיאטרון, אודיטוריום

חניה פרטית: - מגרש חניה אחד לכל 5 מושבים או 5 מ"ר אולם.

חניה תפעולית: - מקום חניה למשאית + 2 מקומות חניה לרכב פרטי ליד הכניסה האחורית.

- מקום חניה לאוטובוס לכל 200 מושבים או 200 מ"ר אולם.

א.2.2 בתי קולנוע, אולמות לכינוסים, ישיבות, מסיבות, שמחות וכד':

חניה פרטית: - מקום חניה אחד לכל 10 מושבים או 10 מ"ר אולם.

חניה תפעולית: - מקום חניה לאוטובוס לכל 300 מושבים או 300 מ"ר אולם.

א.2.3 מסעדות, בתי קפה, מועדונים וכד':

חניה פרטית: - מקום חניה אחד לכל 10 מ"ר.

חניה תפעולית: - מקום חניה למשאית לכל 1000 מ"ר אך לפחות 1 ל-300 מ"ר.

- מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר.

א.3 חניה לבתי מלון:

א.3.1 בית מלון:

חניה פרטית: - מגרש חניה אחד לכל 4 חדרי שינה.

חניה תפעולית: - מקום חניה למשאית לכל 200 חדרים ולפחות מקום אחד ליד חצר המימק.

- מקום חניה לאוטובוס לכל 100 חדרים ולפחות מקום אחד עבור 50 חדרים ראשונים.

א.3.2 מלון דירות:

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

4.א חניה לחרבות:

4.1.א חדרי הרצאות:

חניה פרטית: - מקום חניה אחד לכל 10 מ"ר ברוטו.

4.2.א אולם הצוגות, מוזיאון וכד':

חניה פרטית: - מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר ברוטו.

חניה חפצולית: - מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר ברוטו.

5.א חניה למתקני ספורט ושטחים פתוחים:

5.1.א מהקני ספורט לימוט עצמי (בריקח שחיה, מועדון ספורט וכד'): :

חניה פרטית: - מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר משטח המגרש.

5.2.א פארק או גן צבורי עירוני:

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

ה ע ר ו ת :

א) חשוב מספר החניות הדרוש והחפימה של שמוצי קרקע כסורבים ייקבעו בזמן התכנון המתורט.

ב) מקדם ההאמה לימוטי קרקע שאינם מגורים יהיה 0.8 (עיר בינונית מרכז משני).

ג) חכניות מפורטות להיתרי בניה לכל האזורית, למעט מגורים, יאושרו ע"י משרד התחכורה.

ב. חניה צבורית פתוחה:

במגרשים המסומנים בתשריט כחניה תוקצה חניה צבורית פתוחה.

19. זכויות מעבר וזכויות דרך: א. בחלקות 16,17,18,19,20,21,23,52 ייתמרו זכויות דרך למעבר פתוח לרכב שישרת שורת המלונות התחוננה. הכל מפורט בתשריט.

ב. בחלקות 41, 13-24 ייתמרו זכויות מעבר להולכי רגל במסלולים מתוכננים, כפי שמתואר בתשריט ובנספח הכיווי המיוחד (ראה סעיף 15 בתקנון).

ג. במגרשים 21,22,51,56 תימרו זכות מעבר להשתיות וליוכיל המים המלוהיר, הכל כמתואר בתשריט. השתיות יהיו תת-קרקעיות. בתחום זה לא תותר כל בניה ותותר גישה להתנה ואחזקה של מערכות השתית. עבור אזור זה תוכן תכנית השתיות מפורטת.

ד. במגרשים 12-23, 51, 52 תימרו זכות מיכר לרכב לכניסה לחניונים תת-קרקעיים ועיליים בנתיבים מתוכננים לכך, הכל בהתאם לתשריט ובנספח הכיווי.

ה. במגרש מס' 51 תשמר זכות חניה לרכב עבור המלונות במגרשים 20-16 לכל מלון בחזית החלקה שלו. במקרה שזכות זו תמומש, בתאום עם הועדה המקומית, יבוצע פיתוח החניה ע"י בעלי המגרשים עפ"י תכנית שתאושר בוועדה המקומית שתקבע גם את נוהלי האחזקה של שטחים אלה.

ו. במגרשים 22, 52 תשמר זכות חניה במפלס שמתחת לטיילת המלונות ובמפלסים מקורים לחלקה מס' 19 ולחניה ציבורית. במקרה שזכות זו תמומש, בתאום עם הועדה המקומית, יבוצע פיתוח החניה ע"י בעלי המגרשים עפ"י תכנית שתאושר בוועדה המקומית ושתקבע גם את נוהלי האחזקה של שטחים אלה.

ז. בחלקה מס' 42 תשמר זכות מעבר להולכי רגל בטיילת שבמפלס הכביש על גג שרותי החוף וכן בירידה לחוף, הכל כמפורט בתשריט ובנספחי הבינוי.

ח. בכביש החוף בהמשך למגרשים 23 ו-52 בין המגרשים 21, 41 תותר בניית גשר עילי או מעבר תת-קרקעי להולכי רגל.

20. תכניות פיתוח: לכל שטח התכנית יוכנו תכניות פיתוח כלליות לתשתיות כבישים, חשמל, טלפון, מים, ביוב וניקוז.

21. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים: א. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום על גגות הבתים.
ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

ג. כל בניה תכלול מתקני אשפה סגורים עפ"י תקנים שייקבעו ע"י הועדה המקומית או מהנדס העיר.

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

באם הרשת הקיימת המסומנת בתשריט המצורף לתקנון 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.

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

ב. חמרי גמר חזיתות הבניינים ייבחרו מתוך הרשימה כדלקמן:

- 1) צפוי אריחי קרמיקה;
- 2) אבן נסורה;
- 3) ציפוי גרנוליט.

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

23. 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 ואשר הועדה המקומית.

אשור תוכניות קונסטרוקציה ובדיקות קרקע

.24

1. לא יוצאו רשיונות בניה ללא אשור תוכניות קונסטרוקציה כולל חישובים סטטיים 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.

25. הפקעת מקרקעין לצרכי הציבור:
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור על פי הגדרתם בסעיף 188א' לחוק התכנון והבניה יופקעו כחוק על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם העיריה.

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

חתימות:

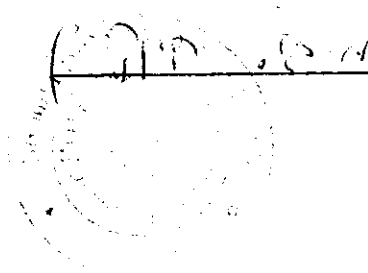


חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורך התכנית:

22.1.90 תאריך:



מנהלית המכסות במחוז צפון
 תוקף התמנות ותכניה השכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 4594
 היעדה המוצהרת לתכנון ולבניה ההליטה
 ביום 2.2.91 לאשר את התכנית.
 סגנית לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 4594
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3843
 מיום 2.2.91 עמ' 1240