

2 - 1704

מ 98

מרחב תכנון מחוז הצפון
נפת כנרת
מרחב תכנון מקומי - טבריה

תכנית בנין ערים מפורטת, פארק ימי, נופש ומלונאות מס' 3648
הוראות תכנית בנין ערים מפורטת.

- יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה.
- בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - ואחרים.
- המתכנן: תכנון מערכתי ושיטות בניה
מזור-כץ-רז, אדריכלים בע"מ
נתנאל בן יצחק, אדריכל
רג'י האמוראים 9 ת"א, טל. 03-411178

ינואר 1986

הוראות כלליות.

- 1.1 שם התכנית: - תכנית בנין ערים מפורטת מס' 3648 פארק ימי נופש ומלונאות בטבריה.
- 1.2 גבולות התכנית: - כמסומן בתשריט בקו כחול.
- 1.3 תחולת התכנית: - התכנית תחול על השטח הכלול בגבולות המסומנים בקו כחול על גבי התשריט הכולל גוש: 16069 במלואו וחלקי גושים: 15029, 15067, 15068, 15072.
- 1.4 התשריט: - התשריט המצורף מהווה חלק בלתי נפרד של התכנית, בכל הענינים הכלולים בתכנית ובתשריט.
- 1.5 יחס לתכניות מתאר ומפורטות בתוקף: - הוראות תכנית מתאר ארצית חל ת/מ/א/13 מרחב כנרת וחופיה, מתאר לעיר טבריה, ג/287, תכנית מתאר חלקית לחופי העיר מס' ג' 1659 תכ' מפורטות מס' 1596, ומס' 845 חלות במלואן על תכנית זו. והיה ותמצא סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו, הוראות תכנית זו הן שתקבענה. למעט הוראות תכ' מתאר ארצית חלקית ת/מ/א/13 אשר הן קובעות בכל מקרה.
- 1.6 שטח התכנית - 291 דונם.

הגדרות ומונחים.

- 2.1 פירוש מונחים: - פירוש מונחים בתכנית זו יהיה לפי ההגדרות והפירושים ב"חוק" אלא אם כן הוגדרו במפורט אחרת בתכנית זו.
- 2.2 ח ו ק: - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו לרבות כל התקנות שהותקנו על פיו.
- 2.3 ועדה מחוזית: - הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז הצפון, נצרת.
- 2.4 ועדה מקומית: - הועדה המקומית לתכנון ובניה, טבריה.
- 2.5 המהנדס: - מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו לפי הוראות תכנית זו כולן ומקצתן.
- 2.6 ח ב " ע: - תכנית בנין ערים מפורטת מס' 3648 פארק ימי נופש ומלונאות - טבריה הכוללת את ההוראות גנספחיהם.
- 2.7 איזור תכלית: - שטח קרקע או מים המסומן בתשריט בצבע מלא או מקווקו או במסגרת בין באחד מהם או צירופיהם כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות במים, ובבנינים שנאותו איזור ואת ההוראות והתקנות שנקבעו לכך עפ"י תכנית זו.

- 2.8 תחום הפרדה: - איזור ברוחב של 25 מ' לפחות המפריד בין איזורי תכליות בתוך המיס, לצרכי בטיחות.
- 2.9 תחום ייבוש: - השטח המותחם בין קו החוף הקיים וקו קיר המיס המוצע שהשימוש בו בהתאם ליעודו כמפורט בתשריט.
- 2.10 מגרש בניה: - שטח קרקע שאושר בתכנית המפורטת ואו בתכנית חלוקה כאתר בניה.
- 2.11 אחוז בניה מותר: - היחס באחוזים בין שטח הבניה הכולל שטח כל הרצפות וכל החתכים האופקיים של הקירות, לבין שטח מגרש הבניה.
- 2.12 צפיפות מותרת: - היחס בין מס' חדרים, אנשים, סירות מתקנים וכו' לשטח איזור תכלית או מגרש בניה.
- 2.13 גובה בנין: - המרחק הנמדד במאונך ממפלס הקרקע הטבעית, או פני הייבוש, או פני המיס ועד מפלס הגג.

חלק 3. רשימת האיזורים, סימונם כתשריט ושטחם.

3.1 טבלת האיזורים.

ה אי ז ו ר	סימון או ציון כתשריט	שטח בדונמים	%
רחצה ונופש קיים	שטח צבוע פסים אנכיים בצבע צהוב וירוק לסירוגין	7.0	5.6
רחצה ונופש מוצע	שטח צבוע פסים אנכיים בצבע צהוב	27.8	20.7
מבנה ציבור (חינוך ימי)	שטח חום מותחם בקו חום	11.85	8.8
רצועת הפרדה בים	צבע כחול מותחם בקו אדום מרוסק		
תחום ייבוש	שטח מותחם בקו כחול מרוסק		
סקי כבל	שטח מותחם בקו ירוק מרוסק		
ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	19.65	14.6
שירותים הנדסיים	שטח צבוע יאור מותחם בקו סגול כהה	9.6	7.1
מלונאות	שטח צבוע צהוב מותחם בחום	22.7	17.0
דרך קיימת	שטח צבוע בחום בהיר	35.20	26.2
סה"כ		133.8	100.0%
שטח לתכנון בעתיד	שטח צבוע פסים אנכיים בצבע כחום	157.2	
סה"כ כולל		291.00	

3.2 רשימת סימונים בתשריט.

הסימון בתשריט	כינוי הסימן
קו כחול	גבול שטח התכנית
כרבע העליון של עיגול על גבי הדרך.	מס' הדרך (קיים/מוצע)
כרבע התחתון של עיגול על גבי הדרך.	רוחב הדרך
כרבע ימני ושמאלי של עיגול על גבי הדרך.	קו בנין מינימלי מגבול הדרך
קו שחור ומשולשים לאורכו.	גבול גוש
קו שחור דק.	גבול חלקה
קונטור המכנה קו שחור דק.	מכנה קיים
צהוב מותחם בקונטור כמכנה בקו שחור דק.	מכנה חריג (להריסה)
מספר כרבע עליון ימני של ריבוע.	מס' מגרש/חלקה/קטע
מספר כרבע עליון שמאלי של ריבוע.	% כניה מותר
מספר כרבע תחתון ימני של ריבוע.	צפיפות מותרת
מספר כרבע תחתון שמאלי של ריבוע.	מס' קומות מותר
ריבוע ואות ע' באמצעו.	חפירות ארכיאולוגיות
שלוש נקודות (סגול הפוך)	שרידים חשופים
קו נקודה קו.	תוואי חומה עתיקה

חלק 4: מטרת התכנית.

- 4.1. התכנית מיועדת להגדיר בצורה מדוייקת וביתר פירוט את איזורי התכלית בתחום שטח התכנית לפארק הימי לנופש ולמלונאות בטבריה, כפי שכאר לידי ביטוי בתכנית המתאר הארצית החלקית לחופי הכנרת ובתכנית המתאר החלקית לפיתוח חוף הים של טבריה.
- 4.2. התכנית מיועדת לקבוע חלוקת השטח לאיזורים ולחלקות בהתאם לתכליות המפורסות להתוות דרכים לקבוע איזורים לבניית כתי מלון, מתקני נופש על החוף ובים, להתוות את קווי החוף והשטח המיובש, מיקום המעגנים, המזחים, הממשים וכו'.
- 4.3. התכנית מיועדת לקבוע היתרים והגבלות השימוש באיזורים ובחלקות השונים, לקבוע הנחיות מפורסות לבניה ופיתוח, כגון קוי בנין, המרחקים המותרים, הגבהים המותרים וכו' וכן את דרגת השימוש, צפיפות הנופשים, הסירות המכוניות כשטח התכנית.

חלק 5: הוראות כלליות.

- 5.1 לא יוצאו היתרי בניה בשטח תכנית זו אלא בהתאם לתב"ע הועדה תחנה במקרים מסוימים כשיש סטיה ברורה מהתב"ע הגשת תכניות ומסמכים נוספים לנדרש בחוק (כגון תכניות כינוי, מודלים, חתכים אופייניים חזית לרחוב וכו') ואישורם על ידי מתכנן האיזור.
- 5.2 לא יוצאו היתרי בניה ביס, ובמימי החופים עכור שוברי גלים, קירות ים מילוי, חפירה, מזחים ומתקנים אחרים, ללא אישור מנהלת הכנרת.
- 5.3 הבניה בשטח הקרקע שליד קו המים עד למרחק של 50 מ' מקו המים (השטח המיושב לעתיד) תהיה בהתאם לתכנית זו על כל נספחיה. הבניה המותרת חייבת להתחשב כרום הגלים המכסימלי של אגם הכנרת וגובהו ובמניעת הסתרת הנוף מהרצועה העורפת.
- 5.4 הוראות לשמירת איכות מי הכנרת יהיו בהתאם לתכנית מתאר ארצית חלקית לחופית ת/מ/א/13 פרק 5.
- 5.5 הוראות לשמירת הנוף יהיו בהתאם לתכנית מתאר ארצית חלקית לחופים ת/מ/א/13 פרק 4. בשטח היבוש תותר בניה אך ורק לפי התב"ע.
- 5.6 כל שטח התכנית כלול בתחום אתר העתיקות המוכרז "טבריה" ובקשות בניה בתחומיה סעונות אישור אגף העתיקות.
- 5.7 הוראות לשמירת איכות הסביבה בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות הרשות. כל שינוי במשטרים הנוגעים למקורות המרפא יעשה באישור רשות-נאות-מרפא. לגבי מטרדים מעבודות פיתוח כגון זיהום אויר, מי תהום, רעש, ריח, עשן וכו', בהתאם להוראות הרשות לשמירת איכות הסביבה.
- 5.8 היתרים להריסת מבנים יתנו באישור מהנדס הועדה וכתנאים הבאים:
- הבנין מסוכן מבחינת יציבות והמהנדס קבע שאין דרך יעילה לחיזוקו.
- הריסת הבנין או חלק ממנו נעשה לשם העברת דרך, הרחבת דרך, או התקנת חניה ציבורית.
- הריסת המבנה נקבעה בתכנית בנין ערים מפורטת זו (בניה חריגה).
- בקשה להריסת בנין או חלק ממנו הוגשה לוועדה המקומית בליווי תכנית ואין לבנין כל חשיבות לאומית דתית, היסטורית, ארכיאולוגית מדעית או אסטטית.
- 5.9 כל בניה בשטח התכנית מותרת בהוראות המפגבטגמ ברשימת התכליות ואופן ניצולם, ובטבלת הגבלות הבניה (ראה חלק 6 ו-8 להלן).
- 5.10 רשת חשמל מתח נמוך בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.
- 5.11 הפקעות - כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם ללסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית טבריה ללא תמורה. 6/...

רשימת התכליות ואופן ניצולם:

חלק 6:

- 6.1 רחצה ונופש: - גני נוי חורשות, סככות הצללה, מגרשי ספורט ומשחק, בריכות שחיה, רחבות, מלתחות שירותים למתרחצים (מקלחות, בתי כסא, חדרי הלבשה ומנוחה). מתקנים לעזרה ראשונה, מגדלי מצילים, מזחים לעגינת סירות.
- 6.2 'מכנז ציבורי' (חינוך ימי): - מתקנים לספורט ימי, מימשה, תרנים, מגדל תצפית וזינוק. מעגנים, מזחים, שוברי גלים, בתי מלאכה לתיקון סירות, מחסנים לאיחסון סירות ואביזרים. חדרי לימוד, אולמות הרצאה, משרדים, קנטינה, מועדונים לחברי אגודות, נק' תדלוק לסירות, חנויות לצרכי ספורט ושייט. חנית רכב וגישת רכב למימשה.
- 6.3 ציבורי פתוח: - גני נוי, מגרשי משחקים, שבילים רחבות, אמפיתיאטרון פתוח לחגיגות עם ופעילויות דומות, מצפורים ספסלים פינות מוצלות, שירותים ציבוריים, דרכים להולכי רגל, רוכבים ומטיילים.
- 6.4 שטח לתכנון בעתיד: - לאחר בדיקות בשטח וקבלת אישור אגף העתיקות. ולפי תכנית בנוי לכל השטח באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- 6.5 שירותים הנדסיים: - מכוני שאיבה, טיהור מי ביוב, תחנות מיתוג ומתקנים ובנינים הקשורים בשימושם.
- 6.6 מלונאות: - מלונאות עבור מרפא ונופש, פנסיונים, בתי הבראה, כפר-נופש, מוטלים, בתי קפה מסעדות, מועדונים, חנויות לצרכי תיירים ונופשים, בריכות שחיה, שירותי מרפא, מכוני בריאות וכל השירותים הקשורים למלונות ונופש. בצפיפות של 15 חד' לדונם, ובגובה עד 4 קומות. מעל מפלס לכביש העליון, 6 קומות. בס"ה.

חתימת הירזם:

חלק 7. חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן: תכנון מערכת ושיטות בניה

מזור - רע דו אודיכלים
דמת-11, תל. 95 ווו 735

נתנאל בן יצחק, אדריכל
רח' האמוראים 9 ת"א. טל. 03-411178

26/1/86

טבלת מגבלות התכניה

חלק ט:

מקומו	מקומו	מקומו	מקומו	מקומו	מקומו	מקומו	מקומו	מקומו	מקומו	מקומו
מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי
מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי
מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי	מקומו 4/ נופי

מבנה ציבורי

(הקיבוץ יחיד)

מבנה ציבורי

נוף סכנת צל *

בנוסף א' רק מועדונים, משרדים, כיתות, מגדל, חוררות ומפעלים.

אפשרות ק' קרקע בשטח 35% על ידי הפחתה בהתאם של הקומות. ***

בשרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ.ד.מ.

מרחב תכנון מקומי מ.ד.מ.

תכנית מ.ד.מ. מס' 3648

הועדה המחוזית בשיבתה ה 1/1/85

מיום 4.2.85 החליטה להת תקף

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון [Signature]

יושב ראש הועדה [Signature]

הכנית מס' 3648 הודעה למסן חוקי בניה

הפרטים מס' 3407 - 22.11.86 מס' 266