

עגל

17.4.88

2-2104

209-4699/ע

22596

מרחב חכנון מקומי טבריה  
מס' 4699/ע  
שינוי לתכנית מתאר מקומית טבריה מספר 4101/ע

חכנית זו חקרא חכנית  
שינוי לתכנית מתאר מקומית טבריה מס' 4101/ע (להלן "החכנית").  
מס' 4699/ע

חכנית זו כוללת את המסמכים הנאים המהווים חלק בלתי נפרד  
מהחכנית:

- (א) חכנון ובו 6 דפי הוראות כחב (להלן "החכנון").
- (ב) חשרים צבוע המפרט הבינוי ויעודי הקרקע השונים בקנה מידה 1:1250 (להלן "החשרים").
- (ג) נספח בינוי בקנה מידה 1:500 ו- 1:250 (להלן "נספח בינוי") כמפורט:

ק.מ. 1:500	(1) מבט גבוה
ק.מ. 1:500	(2) חכנית מפלס 170,166,174
ק.מ. 1:250	(3) חתכים

הקו החול המסומן בחשרים מהווה את גבול החכנית.

מחוז:	צפון
נפה:	כנרת
עיר:	טבריה
גושים:	15042 ; 15043 ; 15046
חלקות:	2,1 ; 5,4 ; 4

אזור חכנון: ג' - הכל כסומן בחשרים.

כ- 95,2 דונם.

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

עיריית טבריה.

מנהל מקרקעי ישראל.

ד. איחן ע. גושן אדריכלים בע"מ.  
ב. פרום-חיוטין, מ. חיוטין- אדריכלים.

על החכנית תחולנה ההוראות הכלולות בחכנית מתאר מקומית טבריה מס' 4101/ע ונספחיה.

חכנית זו מהווה חכנית מפורטת לאזור חכנון ג' כפי שגורש בחכנית מתאר מקומית טבריה מס' 4101/ע.

מטרת החכנית לעצב אזור מלונאות ואזור ספורט, לקבוע את יעודי הקרקע ואת אופן הבינוי כדי להבטיח פיתוחו ובינויו הסדיר כהחלט למסומן בחשרים וכנספחי הבינוי.

40

11/12/88

3600 ב.י.

13. נספחי הבינוי:

נספחי הבינוי מתארים את תקנות הבניה ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית על כל פרטיהם.

14. תקנות הכניה:

גובה וצורת הבינויים, מפלסי הקומות, קווי הבניה והמבנה, המרווחים בין הבינויים ושטחי הכניה, יהיו בהתאם למסומן בחשבים בנספחי הבינוי ובתקנון.

הערה: הועדה המקומית חתיה רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בחלוקת השטחים הנובעת מחכניות בנין מפורטות בתנאי שאחוזי הכניה הכוללים לא יעלו על האחוזים המותרים, והדבר לא ישפיע על עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני של המבנים.

15. נספח בינוי מיוחד:

לאזור החכנון ייקבע נספח לתכנית המפורטת שיקרא להלן "נספח בינוי מיוחד", ואשר ישלים את חכנית זו ו"נספח הבינוי" של חכנית זו. נספח הבינוי המיוחד יתאר את העיצוב הארכיטקטוני של הבינויים ע"י חרשימי חזיתות ועזרים אחרים, כגון: מודלים או פרסקטיבות. כן יכלול נספח הבינוי המיוחד הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח השטח, פרטים אפייניים, רצופים, תאורה ורשהוט רחוב וכן הוראות בדבר חובת האום אזורי זכויות המעבר ותיחומם.

נספח הבינוי המיוחד יכלול תקנון ולשריטים. השריטים יוגשו בקנה מידה הנדרש לחיאורים.

לא יוצאו רשיונות בניה באזור החכנון אלא לפי נספח הבינוי המיוחד

16. אחוזי בניה:

חישוב אחוזי בניה במגרשי הבניה ייעשה בהתאם להוראות חכנית מתאר טבריה. אחוזי הבניה בכל המגרשים מהווים גבול עליון לשטחי הבניה המותרים. ככל מקרה של סתירה בין אחוזי הבניה המוקצים למגרש לבין נספח הבינוי ונספח הבינוי המיוחד, יקבע נספח הבינוי המיוחד, וככל מקרה לא יעלה על אחוזי הבניה המותרים.

17. יעודי הקרקע:  
תקנות בניה:

א. אזור מלונאות ונופש:

א. 1 אזור המלונאות נכלל באזור חכנון ג' וכולל חלקה מס' 11

א. 2 אזור מלונאות ונופש מיועד לבתי מלון, בתי הארחה, מסעדות ובתי קפה חנינות מיוחדות לשרותי חירות, מתקני ספורט וכריכות שחיה, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שרותי חירות וכיו"ב.

א. 3 הוראות מפורטות לגבי חלקה 11:

שטח החלקה: 15450 מ<sup>2</sup>  
מס' קומות: לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס הקרקע כמתואר בנספח הבינוי חכנית המפלסים: כמתואר בנספח הבינוי חניה: בחניון תת-קרקעי ובחניון היצוני. אחוזי בניה: לא יעלו על 120% קווי בניה: לא יפתחו מ-10 מ'.

ב. אזור מגרש מסחרי:

1. אזור המגרש במסחרי הנכלל באזור חכנון ג' כולל חלקה מס' 39.
2. המגרש מיועד למחקני רכבל ומסחר.  
לא האושר בניה במגרשים אלה ללא הקמת רכבל.
3. הוראות מפורטות לגבי חלקה 34:  
שטח המגרש: כ- 1850 מ"ר.  
מס' קומות: 2 קומות מעל הקרקע הסכעית.  
אחוזי בניה: לא יעלה על 40%.  
קוי בניה: 4 מ' מכל צד.

ג. אזור ספורט:

1. אזור הספורט נכלל באזור חכנון ג' וכולל חלקה מס' 39.
2. האזור מיועד למבני ומחקני ספורט, שרותים מסחריים ושרותי חירות הקשורים למחקני הספורט, שטח פרטי פתוח. האזור מהווה מרכז ספורט פרטי.
3. הוראות מפורטות לגבי חלקה מס' 39:  
שטח החלקה: כ- 39.500 מ"ר.  
מס' קומות: לא יעלה על 3 קומות כמחואר כנספת הכינוי.  
חכניה המפלסים: כמחואר כנספת הכינוי.  
חניה: כחניון חח-קרקעי וכחניון חיצוני.  
אחוזי בניה: לא יעלו על 15%.  
קוי בניה: לא יפחחו מ- 5 מ' עבור מבנים.  
במחקנים פתוחים ומגרשי ספורט ניתן להגיש עד קו מגרש.

18. חניה: א. חקן 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 חאטרון, אוריטוריום

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

חניה חפעולית: - מקום חניה למסאית + 2 מקומות חניה לרכב פרטי ליד הכניסה האחורית.

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

א.3.2 מסעדות, בתי קפה, מועדונים וכד':

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

חניה חפעולית: - מקום חניה למסאית לכל 1000 מ"ר אך לפחות 1 ל-300 מ"ר.

חניה חפעולית: - 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 חפעולית: - מקום חניה למסאית לכל 200 חדרים ולפחות מקום אחד ליד חצר המשק.

חניה חפעולית: - מקום חניה לאוטובוס לכל 100 חדרים ולפחות מקום אחד עבור 50 חדרים ראשוניים.

א.3.2 מלון דירות:

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

4. א. חניה לתרכוח:

4.1. א. חדרי הרצאות:

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

4.2. א. אולם חצובות, מוזאון וכד':

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

חניה חפזולית: - מקום חניה לאוטונוס לכל 500 מ"ר כר ברוטו.

5. א. חניה למתקני ספורט ושטחים פתוחים:

5.1. א. מתקני ספורט לשימוש עצמי (בריכת שחיה, מועדון ספורט וכד'): -

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

5.2. א. פארק או גן ציבורי עירוני:

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

הערות:

א) חישוב מספר החניות הדרוש והחפיפה של שיכופי קרקע מעורבים ייקבעו בזמן התכנון המפורט.

ב) מקום ההתאמה לשיכופי קרקע שאינם מגורים יהיה 0.8 ( עיר בינונית מרכז משני).

ג) חכניות מפורטות להיתרי בניה לכל האזורים, למעט כגורים, יאושרו ע"י משרד החכורה. בהתאם לתקן החניה.

ב. חניה ציבורית פתוחה:

במגרשים המסוכנים בחשרים חניה תוקצה חניה ציבורית פתוחה.

19. זכויות מעבר

וזכויות דרך: במגרשים 11:34:39 יורשו זכויות מעבר וזכויות אויר לרכבל בהתאם למסומן בחשרים.

באזור זכויות המעבר והאויר תותר הקמת עמודים לרכבל וחותר גישה לעמודים ולמתקנה הרכבל להחקנה ואחזקה.

20. חכניות פתוחה: לכל שטח החכניה יוכנו חכניות פיתוח כלליות לחשיות כבישים, חשמל, טלפון, מים, ביוב וניקוז.

20A. אזור חכניות קונסטרוקציה ובדיקות קרקע

א. לא יוצאו רשיונות בניה ללא אשרי תוכניות קונסטרוקציה כולל חישובים סטטיים ועמידה בכוחות אופקיים ורעידת אדמה, הכל כפי שנדרש בחוק.

ב. לא יוצאו רשיונות בניה ללא אשרי תוכניות הבוחנות את תנאי הקרקע ונושא גלישת הקרקע בחלקה והשפעתה על החלקות הגובלות.

תוכניות אלה יאושרו על ידי מהנדס המוסמך לכך ע"פ החוק וכן ע"י מהנדס העיר או תר שיוחתי

- א. לא חוחר החקנת דודי שמש להימוס על גגוח הבחים.
- ב. לא יוחקנו ארובוח לחנורי הימוס בחזיחוח הבינינים.
- מכלי הדלק יוחקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ג. כל בניה חכלול מחקני אשפה סגורים עם"י חקנים שייקבעו ע"י הועדה המקומית או מהנדס העיר.
- ד. מערכת אספקח החשמל (מחח גבוה ומחח נמוך) ככל האזור חיה בכבלים חח-קרקעים בלבד בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים.
- ה. כל קווי הטלמון יהיו חח-קרקעיים בלבד.

21. שמירה על הצורה החיצונית של הבינינים

- ו. מחקני טרנספורמציה וכיו"ב יהיו בחוך הבינינים בלבד.
- א. כל גגוח המכנים ככל שמטלסים ירוצמו.
- ב. חמרי גמר חזיחוח הבינינים ייבחרו מחוך הרשימה כדלקמן:
  - (1) צפוי אריחי קרמיקה
  - (2) אבן נסורה
  - (3) צפוי גרנוליט.

22. גמר כנינים

- ג. בקשה לקבלתהיחר בניה חכלול רשימה מפורטת של חמרי גמר החזיח ומיקומם.
- א. חאורח הרחובות, הככרות, השכילים והשטחים הפרטיים הפחוחים, כולל עמודים ומנסים, מטלסים, שילוט ומרסומח - כחחאם לחכנית שחאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. הגדרות והקירות החומכים יצופו כאבן וייבנו עמ"י חכניות מפורטות כחחאם לאופי הארכיטקטוני החחואר בחכניות המפורטות במספח הבינוי ואישור הועדה המקומית.

23. עיצוב ארכיטקטוני

- השטחים המיועדים כחכנית לצרכי צבור עם"י הגדרתם כסעיף 188א לחוק החכנון והבניה יופקעו כחוך ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש העיריה.

24. המקעה מקרקעין לצרכי צבור

זמן בצוע - חוך 5 שנים כשליבים.

25. זמן בצוע

מחברת מורשעי ישראל  
גוזר הצפון  
ת.ד. 580  
מיקווי: 17 000



האיתן גושן ארכיטקט ג'וניור  
D. Eytan - E. Goshen Architects Ltd.

חחימות

חחימה בעל הקרקע  
חחימה מביש החכנית  
חחימה עורך החכנית

חאריך: 22.3.88

**בהמלצה / להפקדה למחן תח**  
 הוטרדה המקומית להכנון ולכני  
 מרחב עבריים

מחנה: 4699/ס  
 התכנית נחקרה ע"י הועדה המקום  
 תאריך: 29/3/88

**משרד הפנים**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

מחנה: 4699  
 מרחב הבנין מקומי: 28.7.86  
 חכמת: 4699  
 תוספת המרחב: 28.7.86  
 מוס: 28.7.86  
 התכנון והבניה לעיל

מחנה: 4699  
 תוספת: 3600  
 תאריך: 11.12.78

**משרד הפנים מחוז העפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס. 4699**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 6.9.89 לאשר את התכנית.

מחנה: 4699  
 תוספת: 3843  
 תאריך: 7.2.91