

2-3879



משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9593

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 6.10.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית
 המנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

הודעה על אישור תכנית מס' 9593/7
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

תכנית מס' ג/ 9593
 תכנית מפורטת לתמ"א 13
 שינוי לתכנית מס' ג/ 287 ולתכנית מס' ג/ 2405

יזום התכנית: מלונות פרסטיג' טבריה בע"מ
ע"י יאיר ובמן ומאיר בוחבוט

בעל הקרקע: מלונות פרסטיג' טבריה בע"מ
ע"י יאיר ובמן ומאיר בוחבוט.

עורך התכנית: יהודה פייגין - אדריכלים, מס' רשיון 07199
מעלה הצופים 19, רמת גן טל: 03-6738478 פקס: 03-6738476

קנה מידה: 1:250

תאריך: אפריל 1999

1. שם וחלות
תכנית זו תיקרא תכנית מספר ג/ 9593 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט), נספח חניה מאושר ע"י משרד התחבורה ונספח בינוי מנחה בלבד. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. התיחסות לתכניות אחרות
א. תכנית זו הינה תכנית מפורטת לתמ"א 13 ומהווה שינוי לתכנית מס' ג 287/ ולתכנית מס' ג 2405/.
ב. על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תמ"א 13.
ג. במידה ויש סתירה בין תכנית זו ובין כל תכניות קודמות, תחולנה התקנות הכלולות בתכנית זו (למעט תקנות תמ"א 13).
4. מיקום התכנית
רח' הפלמ"ח, טבריה, גוש 15009 חלקה 16.
5. גבולות התכנית
בצפון: חלקה מס' 11
במזרח: חלקה מס' 14.
6. שטח התכנית
1.913 דונם
7. בעלי הקרקע
מלונות פרסטיג' טבריה בע"מ ע"י יאיר ובמן ומאיר בוחבוט.
8. עורר התכנית
יהודה פייגין – אדריכלים
9. מטרת התכנית
א. שינוי יעודי קרקע מאזור שימור עתיקות מגורים 2 מיוחד לאזור שימור מלונאות ונופש.
ב. הגדרת הגבולות וזכויות בניה בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה.
ג. שימור ושיפוץ המבנה הקיים כחלק ממתחם בית המלון.
10. שימוש בקרקעות ובבניינים
לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שם קרקעות או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשימוש שונה מזה המפורט ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
11. תכליות
אזור לשמור מלונאות ונופש – מלון עירוני.

12. חלוקת הקרקע
חלוקת הקרקע הרשומה תתבטל ושטח התכנית יחולק מחדש בהתאם למסומן בתשריט מלונאות + דרך קיימת.
13. עתיקות
כל פעולה בשטח מותנית באישוק מראש מרשות העתיקות.
14. שימור
א. כל התכניות והפרטים של המבנה לשימור יאושרו ע"י המועצה לשימור אתרים.
ב. המועצה לשימור אתרים יגישו פרטי חלונות, כרכובים, מעקות וכן אופן הטיפול באבן.
ג. לא יהיו תוספות בניה לחיצוניות למבנה ההסטורי באופן שלא תפגע צורתו הנוכחית (אלא באישור המועצה לשימור אתרים).
15. משרד התיירות
שטחי הבניה יותאמו לקריטריונים של משרדי התיירות בהתייחסות ל- 86 יח' מלון המבוקש.
16. הפקעה ורישום לצרכי ציבור
השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו כחוק וירשמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.
17. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.
18. חשמל
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצונים והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקו חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעות הנחיות עם חברת חשמל.

21. מים
 אספקת מים תיעשה בתיאום עם מחלקת המים של עיריית טבריה ובהתאם לחוקי העזר של עיריית טבריה ובאישור משרד הבריאות.

22. טבלאות זכויות והגבלות בניה

א. ביאור סימני התשריט

סימון בתשריט	משמעות
קו כחול כהה	גבול התכנית
כתום עם קוים אלכסוניים חומים מותחם בקו שחור עבה מרוסק	אזור לשימור מגורים ועתיקות
צהוב מותחם בחום	אזור מלונאות ונופש
חום	דרך קיימת או מאושרת
רזטות דרך	מס' דרך קו בניין חחב הדרך
מבנה קיים לשימור	מנוקד בצבע שחור
מבנה מוצע	קו עבה שחור

ב. טבלת חלוקת שטחים

	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	%	שטח (דונם)	%
אזור לשימור מלונאות ונופש	-	-	1.638	85.6
אזור לשימור	1.638	85.6	-	-
דרך קיימת או מאושרת	0.275	14.4	0.275	14.4
סה"כ	1.913	100	1.913	100

ג. טבלת זכויות והגבלות בניה - מאב קיים

שם אזור (שמושים עיקריים)	גודל המגרש מ"ר	שטח בניה מקסימלי למגורש	קדמי	מעל לתפלים בניסה	מס' קומות	שטח בניה מקסימלי			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי			צפיפות נמו מס' יח"ד למגורש
						צדד	אחורי	קדמי	שטח שרות	חניה	לרכיב קרקע	
מלונאות	1638	3	3	5600	3	0 - 2	0	1600	850	6160	5	86
						מעל ל- 0	3,750	1,538	5	5		
						מתחת ל- 0	372	200	5	5		
						סה"כ	4,122	1738				

הערה: ניתן לבנות 2 קומות מתחת למפלס כניסה.

ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מאזורים מעל מפלס הדרך אל אזורים מתחת למפלס הדרך.
 קווי הבנין המוצעים בטבלה מתייחסים לבניה החדשה ולא למבנה הקיים.
 ניתן לבנות 2 קומות חניה מתחת למפלס הדרך קן בניין 0 ללא אחוזי בניה.

21. ביוב
שיטת סילוק השפכים תהיה גראוויטציונית ותעשה בתאום עם מחלקת התברואה העירונית ובאישור משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.
22. ניקוז מי גשם
יהיה ע"י חילחול ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים באישור מינהלת הכנרת.
23. חניה
החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקן חניה) תשמ"ג 2.1983 קומת חניה קן בנין 0 ללא אחוזי בניה.
24. ממ"דים/ממק"ים
א. המקלט משמש את הציבור הרחב פרט לבעלי הזכויות במלון ו/או אורחי המלון ואין קווי המגרש חלים עליו (מקלט קיים והוא חורג).
ב. תרשם זכות הנאה בלשכת המקרקעין לטובת ציבור הרחב במקלט.
ג. יותר שמוש דו תכליתי ובלבד שהשמוש יעשה גם ע"י הציבור לטובתו תרשם זכות הנאה ובכפוף לקבלת אישור הג"א
ד. בעלי הזכויות בנכס יהיו אחראים לתחזוקה שוטפת של המקלט.
ה. זיקת מעבר למקלט הקיים.
25. ציפוי המבנה
המבנה יצופה כולו בחומר קשיח בלבד ע"פי בחירת האדריכל באישור מהנדס העיר.
26. טיפול נופי בעבודת עפר
מדרונות החפירה יטופלו נופית בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
27. טיפול בעדפי עפר
עדפי עפר יפונו לאתר פינוי מוכרז או לאתר אחר בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

28. חתימות

יוזם התכנית: _____

בעל הקרקע: _____

עורך התכנית: _____

תאריך: אפריל 1999

C