

הדר טבריה 4 (1997)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - טבריה

תכנית מתאר מקומית מס' ג/10702  
שינוי לתכניות ג/3340; ג/7505; ג/8883; ג/287

"פיתוח שכונת מגורים ומלון - טבריה"

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 10702  
 עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 22.10.2000 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 10702/1  
 4986  
 מרסמר בילקוס הפרסוימים מס.  
 מיום 17.5.01

נובמבר 1997  
 ינואר 2000  
 נובמבר 2000

1.1 כ ל י

1.1 שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/10702  
"פיתוח שכונת מגורים ומלון - טבריה"  
ותחול על השטח המסומן בקו כחול רצוף על גבי  
התשריט המצורף לתכנית זו שמהווה חלק בלתי  
נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית :

מ ח ז : הצפון  
נ פ ה : כנרת  
ע י ר : טבריה

1.3 גושים וחלקות:

גוש 15041 חלקה: 19 ; 20 ; 21 ; 22  
גוש 15042 חלקי חלקות: 2 ; 7 ; 8 ; 9  
גוש 15046 חלק מחלקה : 4

1.4 שטח התכנית : 57,816 מ"ר

1.5 יזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנין עיר טבריה

1.6 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל  
הדר טבריה בע"מ

1.7 עורכי התכנית: ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים  
מס' רישום - 7955  
אלכס כהן - אדריכל ומתכנן ערים  
מס' רישום - 6880  
כתובתם - המלכים 42 רמה"ש

1.8 מסמכי התכנית: הוראות התכנית (7 עמודים) להלן "התקנון"  
תשריט בק.נ. 1:1250 - להלן "התשריט".

1.9 מטרת התכנית: א. הסדרת חלוקת המגרשים ויעודי הקרקע לפי המצב  
הקיים בשטח.  
ב. קביעת הוראות בניה, ללא שינוי בזכויות הבניה.

1.10 יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/287, ג/3340.  
ו- ג/7505.  
התכנית מאמצת הוראות תכנית ג/8883 לגבי השטח  
החופף בין התכניות.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לכל  
תכנית אחרת, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

## 2. תאור מילולי של המקרא:

- \* השטח הצבוע בצבע חום עם מסגרת חומה כהה הינו שטח לבנין ציבורי.
- \* השטח הצבוע בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.
- \* השטח הצבוע ירוק עם מסגרת וקווקווים חומים הינו שטח ספורט פרטי.
- \* השטח הצבוע כתום עם מסגרת חומה כהה הינו איזור מלונאות.
- \* השטח הצבוע בצבע צהוב הינו איזור מגורים "ג".
- \* השטח הצבוע כתום בפסים כחולים אלכסוניים הינו איזור מגורים מיוחד"ב".
- \* השטח הצבוע בצבע צהוב עם מסגרת כתומה הינו איזור מגורים מיוחד.
- \* השטח הצבוע בצבע כתום בהיר הינו איזור מגורים "א".
- \* השטח הצבוע בצבע צהוב בפסים חומים אלכסוניים הינו איזור מגורים "ד".
- \* השטח עם משבצות אלכסוניות הינו שטח לחניה.
- \* השטח הצבוע חום בהיר הינו דרך קיימת.
- \* השטח הצבוע בצבע אדום הינו שטח לדרך מוצעת.
- \* השטח המקווקו באלכסון בצבע אדום הינו דרך לביטול.

\*"רוזטה":

- הרבע העליון של העגול מכיל את מס' הדרך.
- הרבע התחתון של העגול מכיל את רוחב הדרך.
- הרבעים הימני והשמאלי של העגול מכילים את קווי הבנין מגבול הדרך לשני צדדיו, בהתאמה.
- \* הקו הכחול העבה הרצוף מסמן את גבול התכנית.
- \* הקו הכחול העבה המקוטע מסמן את גבולות של תכניות מאושרות.
- \* הקו השחור עם משולשים שחורים מסמן גבול גוש.
- \* קו שחור מסמן גבול חלקה.
- \* מספר רשום בעיגול הינו מספר חלקה קיימת.
- \* מספר רשום באליפסה הינו מגרש מוצע.

## 3. שימושים ותכליות:

### 3.1 איזור מלונאות ונופש:

מגרש 101 : במגרש זה בנוי מלון "טבריה קלאב הוטל".  
כל תקנות התכנית ג/3340 לגבי מלון זה ישארו בתקפן למעט הוראות חשוב השטחים אשר יוגדרו ע"י תכנית זו לפי "תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992" (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), ללא כל שינוי בשטחי הבניה המותרים.

### 3.2 שטח ספורט פרטי:

מגרש 102: מגרש זה מיועד לבנית מבני ומתקני ספורט וכמו כן חניון לשמושו ולשמוש המלון והשטח הציבורי הפתוח. זכויות הבניה בו הינן הזכויות שהוגדרו במסגרת ג/7505 לגבי שטח ספורט פרטי.

**3.3 איזור "מגורים מיוחד":**

**מגרשים 108 - 103:** על מגרשים אלו בנויים בתי מגורים. כל תקנות התכנית ג/3340 לגבי איזור זה ישארו בתקפן למעט הוראות חשוב השטחים אשר יוגדרו ע"י תכנית זו לפי "תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992" (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), ללא כל שינוי בשטחי הבניה המותרים. מגרש 107 באיזור זה אינו מגרש בניה אלא מגרש הצמוד קניינית למגרשים 105, 106 לצורך חניה בלבד.

**3.4 איזור "מגורים א":**

**מגרשים 118 - 109:** מגרשים אלו מיועדים לבנית יח"ד חד/דו משפחתיות. כל תקנות התכנית ג/3340 לגבי איזור זה ישארו בתקפן למעט הוראות חשוב השטחים אשר יוגדרו ע"י תכנית זו לפי "תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992" (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), ללא כל שינוי בשטחי הבניה המותרים. מגרש 118 אינו מגרש בניה עצמאי, הוא מיועד להצטרף למגרש צמוד שמחוץ לשטח התכנית באותה בעלות.

**3.5 שטח ספורט ציבורי:**

**מגרש 119:** מגרש זה מיועד למבני ומתקני ספורט. ניתן לבנות מבנים בני קומה אחת לשרותי ספורט. הוראות הבניה בו הינן אלה שהוגדרו בתכנית ג/7505, לגבי שטח ספורט צבורי.

**3.6 שטח ציבורי פתוח:**

**מגרשים ב, ג, ד, ה, ו:** מיועדים לשטח גינון לרווחת הציבור.

**3.7 טבלת איזורים ושטחים:** ראה בתשריט- "טבלת שטחי המגרשים במצב המוצע".

4. טבלת זכויות הבניה - שמושים, שטחים והגבלות בניה

מס' קומות	מס' קומות		קוי בנין		מס יח'	סה"כ בניה במ"ר	שטח שרות במר		שטח עקרי במ"ר		שטח במ"ר	מגרש מס'	האיזור
	מתחת	מעל	**	קד			אח	צד	מתחת	מעל			
למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס
כניסה	כניסה	כניסה	כניסה	כניסה	כניסה	כניסה	כניסה	כניסה	כניסה	כניסה	כניסה	כניסה	כניסה
10	1	*	*	4	320	23476	4068	1356	15045	3007	12035	101	מלונאות
1	1	5	5	5		9853	6981	1092	----	1780	7529	102	ספורט פרטי
ע+5	2	3	4	4	92	13851.5	2148	1049	7103	3551.5	7103	103	מגורים
ע+5	2	3	4	4	42	5202	800	400	2668	1334	2668	104	מיוחד
ע+5	2	3	4	4	10	2952	454	227	1514	757	1514	105	
ע+5	2	3	4	4	9	3054	470	235	1566	783	1566	106	
---					---	---	---	---	---	---	225	107	
---	2+ע	3	4	4	1	3973		1591		1982	1982	108	
					154	28632.5	3872	3502	12851	8407.5	15058		סה"כ
---	2+ע	3	6	4	1	643	---	148	---	495	863	109	מגורים
---	2+ע	3	6	4	1	405	---	93	---	312	545	110	א'
---	2+ע	3	6	4	1	417	---	96	---	321	557	111	
---	2+ע	3	6	4	1	499	---	115	---	384	670	112	
---	2+ע	3	6	4	1	444	---	102	---	342	596	113	
---	2+ע	3	6	4	1	455	---	105	---	350	610	114	
---	2+ע	3	6	4	1	575	---	132	---	443	772	115	
---	2+ע	3	6	4	2	702	---	162	---	540	940	116	
---	2+ע	3	6	4	1	467	---	108	---	359	626	117	
---	2+ע	3	6	-	1	476	---	109	---	367	639	118	
					11	5083	-	1170	-----	3913	6818		סה"כ
						749	107	107	-----	535	3555	119	ספורט ציבורי
									-----	17	132	א'	צבורי פתוח
									---	38	301	ב'	
									---	18	143	ג'	
									---	28	220	ד'	
									---	90	717	ה'	
									---	191	1513		סה"כ
									---		11308		דרכים
						67793.5	15028	7227	27896	17833.5	57816		סה"כ

הערות:

- \* קוי בנין לפי הבנוי בפועל במלון "טבריה קלאב הוטל" ובבניני המגורים הקיימים.
- \*\* חניה מקורה באיזורי המגורים יכולה להבנות בקו בנין 0. המגרש 119 (שטח ספורט צבורי) המתקנים פתוחים ומגרשי ספורט ניתן להגיע עד גבול מגרש כלפי כבישים, שטח ספורט פרטי ושטח נופש פרטי.

4.1 אחוד וחלוקה: החלוקה הקיימת במסגרת שטח התכנית תבוטל ובמקומה תרשם החלוקה החדשה ע"פ יעודי השטח וגבולות המגרשים המופיעים בתכנית זו.

5. הוראות נוספות:

5.1 חניה:

5.1.1 חניה למלון "טבריה קלאב הוטל"

החניה עבור המלון, חדריו ושטחיו הציבוריים תותקן בשטח הפרטי הפתוח ביחס של מקום חניה אחד עבור שתי סוויטות או שני חדרים במלון ועוד חניה ל- 2 אוטובוסים.

החניה התפעולית בעבור 2 משאיות ממוקמת בחצר השרות הקיימת במלון.

פתרון חניה באזור מגורים - יהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

5.1.2 חניה במגרשים 118-103

החניה בשטח המגרשים בהתאם לתכנית ג/3340. למגרשים 105 ו-106 יש זכויות חניה במגרש 107.

5.2 מקלים:

הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה בהתקנת מקלטים או ממ"דים בהתאם לחוק.

5.3 ביוב וניקוז:

הנקוז והביוב יתוכננו במסגרת ביוב מרכזי בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאשור מנהלת הכנרת.

ינתנו תעודות היתר לבניה ויותנה כי תבוצענה אותן עבודות בנקוז והביוב בשטח התכנית הזאת שיידרשו ע"י מהנדס העיר.

כל בעל קרקע ע"כ מחזיקים בנכס או כל אדם אחר הטוען לבעלותו על הקרקע וכן בא כוחם, חייב לאחר קבלת הודעה שנמסרו לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה לתת זכות מעבר להנחת צנורות הביוב והנקוז ולבצוע כל יתר העבודות הכרוכות בסדור הביוב והניקוז בסביבה.

כל בעל קרקע כנ"ל יהיה אחראי לתביעה על פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל ולכלל נזק שיגרם להם בשטח. הועדה תהא זכאית לדרוש מהבעל(ים) לתקן כל נזק שיגרם על ידם ע"ח בעל הקרקע. כמו כן חייב יהיה בעל הקרקע לאשר את הגישה לצנורות.

5.4 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות. החיבור לרשת יהיה בתנאים ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. הספקת המים תהיה ע"י מפעל המים של עיריית טבריה.

5.5 איסור בנייה בקרבת קוי חשמל:

5.5.1 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק לחלק הקרוב ביותר</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.00 מ'	קו מתח רגיל
5.00 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.50 מ'	קו מתח עליון 110-150 ק"ז

5.5.2 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל תת-קרקעיים:

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרק הקטן מ- 2 מ' מהכבלים האלה, ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. מומלץ שכל הקוים בתחום האתר יהיו תת-קרקעיים על מנת לא לפגוע בחזית האתר.

5.6 הפקעה ורישום: השטחים המיועדים לרצרי צבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה יופקעו בהתאם לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית.

5.7 היטל השבחה : יגבה על פי החוק.

5.8 זמן ביצוע התכנית: תוך 5 שנים ממתן תוקף. משמעות ביצוע התכנית לענין זה - הוא רישום המגרשים במרכז למפוי ישראל.

ח ת י מ ו ת :

תכנית כפוי

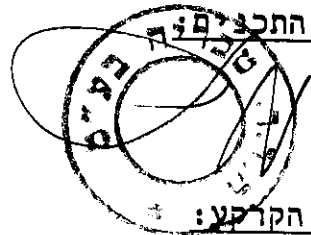
תכנית כפוי

7.12.05

חתימת עורכי התכנית:

28.11.00

חתימת יוזם התכנית:



חתימת בעלי הקרקע: