

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה

מרחב תכנון מקומי - טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי טבריה

תכנית מפורטת

לאזור מלונאות

תכנית מס' ג/ 11297

המהווה פירוט למלונאות לפי

תכנית מתאר טבריה ג/ 287

כ - 566 חדרי אירוח

דצמבר 2000

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11297 ג/
ההחלטה לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.10.00 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תקנון
צמרת טבריה - 1181
ע/ע

הועדה על אישור תכנית מס. 11297 ג/
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

פרק א' כללי:

מרחב תכנון מקומי טבריה.

1. המקום:
מחוז - צפון
נפה - טבריה
ישוב - טבריה
2. תחום שיפוט מוניציפלי:
טבריה
3. גושים וחלקות התכנית:
גוש 15061 ח.ח. 1,16,20,23,55
גוש 15284 ח.ח. 62,65
4. שם וחלות התכנית :
תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/ 11297
תכנית מפורטת לאזור מלונאות.
התכנית בתשריט המצורף אליה ייקרא להלן "התשריט"
ג- ק.מ 1:1250
5. בעלי הקרקע:
קופ"ח מאוחדת טל - 03-5203232 פקס - 03-5010949
מ.מ.י טל - 06-6558268 פקס - 06-6560521
6. היוזם:
מלונות יאלון הרחבה בע"מ טל - 06-6794951
7. המתכנן:
מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ.
רח' הפלמ"ח 42 צפת
טל- 06-6972222 פקס-06-6920040
8. שטח התוכנית:
39.49 דונם
9. מסמכי התוכנית:
א. התקנון כולל 10 דפי הוראות .
ב. תשריט הכולל מצב קיים , מצב מוצע ונספח
בינוי, תנועה וחנייה.
10. ציונים בתוכנית:
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא וכמפורט
בסעיף 12 .
11. מטרת התוכנית:
פרוט שטח למלונאות כנדרש בת. מתאר טבריה.

12. יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו מהווה פרוט לתכנית מתאר טבריה מס' ג/287 ובאה במקומה במסגרת הקו הכחול המתואר בתשריט. בכל מקרה של סתירה בין התוכניות הוראות תוכנית זו קובעות.

13. היתרים והגבלות: כללי:

א. תנאים למתן היתר בניה:

1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בקשת היתר בניה שיוגשו לוועדה המקומית.
2. אישור משרד התיירות להתאמת התכנית ותקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות.
3. חניה - תתוכנן עפ"י תקן חניה ארצי ועפ"י דרישות משרד התחבורה.
4. מיקלוט - ממק"ם, ממד"ם, יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

מקרא:
====

גבול התכנית	-	קו רצוף כחול
מלונאות	-	צהוב מותחם חום
דרך קיימת מאושרת	-	חום
מגורים	-	כתום
גבול חלוקה לביטול	-	קו רצוף סיינה
מס' חלקה לביטול	-	מספר בתוך עיגול
מס' חלקה מאושרת	-	מספר בתוך משולש
גבול חלקה מוצעת	-	קו שחור רציף
מס' חלקה מוצעת	-	מספר תחום במתומ

14. טבלת יעדי שטחים – מצב קיים:

=====

היעוד	הסימון בתשריט	שטח בדונם	% מהשטח
1. אזור מלונאות	צהוב תחום בחום	34.74	87.97
2. דרך קיימת מאושרת	חום	4.75	12.03
סה"כ		39.49	100

15. טבלת ייעודי שטחים מצב מוצע:

היעוד	הסימון בתשריט	שטח בדונם	% מהשטח
1. אזור מלונאות	צהוב תחום בחום	33.99	86.07
2. אזור מגורים	כתום	0.75	1.90
3. דרך קיימת מאושרת	חום	4.75	12.03
סה"כ		39.49	100

16. רשימת תכליות:
=====

א. שטח מלונאות:

1. תותר בניית מבנים ואלמנטים כמפורט:

- א. מלון
- ב. מרכז בריאות ואולם כנסים וארועים.
- ג. שטחי ספורט לשירות אורחי המלון.
- ד. פונקציות תומכות, חנויות ומשרדים.

ב. שטח מגורים:

בהתאם לזכויות המוקנות בתרש"צ – 1/12/18.

17. טבלת שטחים וזכויות בניה:

אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
סה"כ היקף במ"ר	סה"כ	שטחי שרות מבני עזר לקומה	שימושים עיקריים לקומה	קומה		
6288.15	18.5%	5.5%	13%	קרקע	33,990	מלונאות
7647.75	22.5%	6.5%	16%	כניסה		
6288.15	18.5%	5.5%	13%	א		
3399.00	10%	3%	7%	ב		
3399.00	10%	3%	7%	ג		
2379.30	7%	2%	5%	ד		
2379.30	7%	2%	5%	ה		
2209.35	6.5%	1.5%	5%	ו		
3,399,000	סה"כ					
	בהתאם לזכויות המוקנות בתרש"צ					מגורים

גובה מקסימלי		תכסית	קווי בנין			שם האזור שימושים עיקריים
מס' קומות במטרים		35%	קדמי	אחורי	צדדי	מלונאות
25	7 קומות מעל מפלס הכניסה למלון		5	5	5	
בהתאם לזכויות המוקנות בתרש"צ						מגורים

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- במגרש המלון תותר הרחבתו של מלון "יאלון" או בניית מלון אשר יכלול עד 566 חדרים, המלון יתוכנן ויבנה עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

18. בניה בקרבת קווי חשמל:

- א. הבנייה בקרבת קווי חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ.
- ב. לא יינתן אישור בניה לבנין או חלק ממנו בקרבת קווי חשמל מעליהם או מתחת להם. אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי - משוך מהתיל החיצוני לבין חלק הבניין הבולט ביותר) כמפורט להלן:
1. 2.0 מ' מקו מתח נמוך.
 2. 5.0 מ' מקו מתח עד 22 ק"ו.
 3. 8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו.
 4. 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו.
- ג. תכניות החשמל יותאמו ויאושרו ע"י ח.ח. ומהנדס הועדה במשק תת קרקעי לקווי מתח נמוך ומתח גבוה כאחד. שניהם ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש. לא יינתן היתר לבנין או חלק ממנו אלא באישור ח.ח.

19. הנחיות כלליות לתשתית:

יבוצע ע"י היזם:

- א. פיתוח: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- ב. תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכ' יותאמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס הועדה המקומית כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ומנהלת הכנרת ויתחברו לרשת העירונית.
- ד. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
- ה. מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר מכבי-אש ומשרד התברואה של העירייה.
- ו. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים אלא אם יינתן היתר לכך ע"י מהנדס העיר.
- ז. ציפוי קשיח: הבנין יצופה בציפוי קשיח בהתאם להחלטת הועדה המקומית 80% מהמעטפת בתאום עם מהנדס העיר. היות ומדובר במבנה קיים הציפוי הקשיח יבוצע בשילוב עם השינויים או התוספת למבנה לכל אגף ואגף בנפרד.
- ח. סילוק אשפה יתבצע כמקובל ולפי הוראות עיריית טבריה וע"י הרשות המקומית ולאחר מאושרים בלבד היזם מתחייב לבצע הוראות מח' התברואה ומהנדס הועדה בשטח התכנית - לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מיקום לפחי אשפה ויסומן בתכנית ההגשה.

ט. יקוימו בתנאים יובטחו הסדורים לשביעות רצונה של הועדה המקומית למניעת זיהום הן מעל פני הקרקע והן מתחת לפני הקרקע העשוי לגרום לזיהום מי התהום או להיות מטרד לשכנים. היזם מתחייב לבצע את אשר תקבע הועדה בנושא.

י. יתוקנו המתקנים יובטחו הסידורים למיגון נגד אש בהתאם לתקנות הבטיחות ולדרישות הועדה המקומית. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור "מכבי-אש".

יא. לא תתבצע שום עקירת עצים לאחר קבלת אישור כחוק וגם אז תוך התחייבות לשינויים בהתאם להוראות מהנדס העיר.

20. הפקעה לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיפים 188:190 ויירשמו על שם עיריית טבריה על פי סעיף 26 לחוק זה.

21. חניה: החניה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ובהתאם לנספח התחבורה - בתוכנית הבינוי. מס' החניות בהתאם לתקני החניה (1:3).

חתימות

קופת ד...
רח' אבן גבירול 24
ת"א 62308
יום התוכנית

בעל הקרקע

מלגת...
עורך התוכנית

מגיש התוכנית

תאריך