

2004247

חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965

מתח הצפון

מדחב תכנון מקומי- טבריה.
תכנית מתאר מקומית מס. 1716 / ג
שנרי לתכנית מתאר טבריה 287 / ג על שנוייה, שנרי לתכנית מתאר ארצית חלקית לחופים
ת.מ.א 13 על שנוייה, ושנוי לתכניות 2405, 7926 / ג, 4717, 4616, 5410, 9593.
4536 ג, 4596 / ג על שנוייה.

מס' יחידות ארוח (חדרים) 920.

מס' יחידות דיר: 490

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

אישור תכנית מס. 1716 / ג

המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום לאשר את התכנית.

יו"ר העדה המחוזית

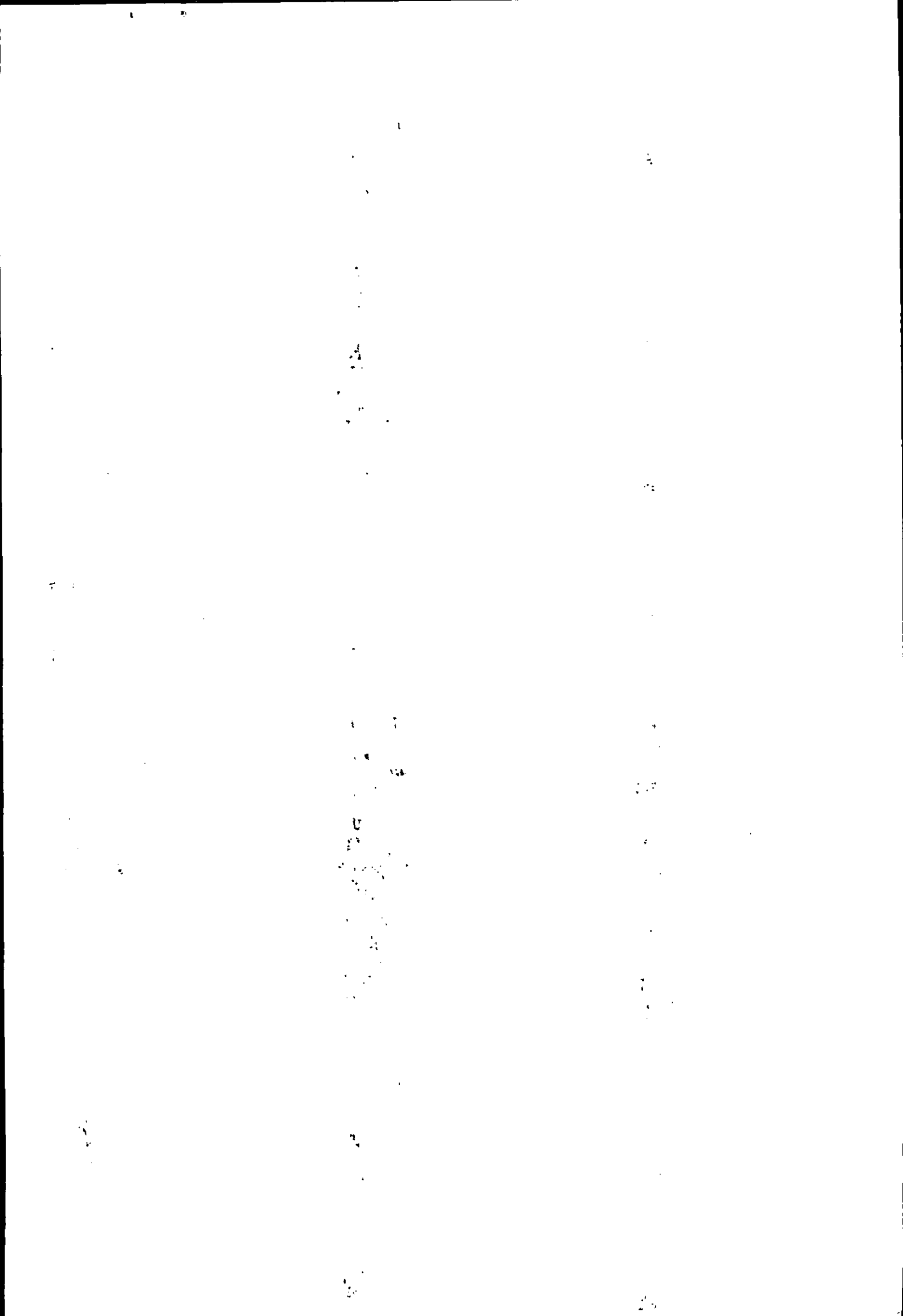
הודעה על אישור תכנית מס. 1716 / ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 502

מיום 30-9-01

א.י.ו

TAKANON 11716



1. כללי

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס. 11716 / ג
מחה: הצפון
נפה: כנרת
תחום שפוט מוניציפלי: טבריה

1.1 שם התכנית:
1.2 מקום התכנית:

1.3 גושים וחלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
15009	39-41, 36-37, 34, 28-30, 1-26	38
15010	5-8, 4/2, 4/1, 3, 1 33-42, 30, 13-26	
15015	17	29, 27, 26, 25, 21, 18 29
15046		50

1.4 גבול התכנית: גבול התכנית כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.5 שטח התכנית: כ - 102.5 דונם.

1.6 יחס התכנית: הכנסייה הסקוטית ואחרים

טבריה.

1.7 בעל הקרקע: מנהל מקדעי ישראל ואחרים

1.8 עורך התכנית: ישי-וילסון ארכיטקטורה.

עדנה ישי-וילסון

כתובת: חיסין 23 תל-אביב. טל 03-6202028

הוראות התכנית (12 עמודים ונספח) לחלן "התקנון",

תשריט בקנה מדה 1:1000 - להלן "התשריט".

1.9 מסמכי התכנית:

1.10 מטרת התכנית:

לקבוע ולעצב אזורי מלונאות, מגורים, נופש, מסחר, בדור, מוסדות, אזורי שמור ושימושיהם, ולקבוע את זכויות הבניה בהם.

לקבוע כללים לפתוח שטחים ירוקים פתוחים פרטיים וצבוריים.

לשמר, לטפח ולשקם במדת האפשר את האלמנטים המבניים והנופיים העתיקים הקיימים, ולשלבם בתכנון האזור.

לפתח מערכת דרכים, טיילות, וחינונים צבודיים.

לקבל הקלה מתכנית ת.מ.א 13 בדכר תוספת שמוש מלונאות אינמנסיבית באזור המגדר

ב - ת.מ.א 13 כמרכז נופש.

אחוד וחלוקה מחדש של חלקות בתחום התכנית.

1.11 יחס לתכניות אחרות:

1.11.1 על התכנית תחולנה ההוראות התנאים וההגדרות של ת.מ.א 13, למעט הוראות הנוגדות תכנית זו.

1.11.2 על התכנית תחולנה ההוראות, התנאים, וההגדרות של תכנית מתאר טבריה / 287 ג.

1.11.3 תכנית זו באה לשנות ולחחליף את כל התכניות שסחיהן חופפים תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות בנין עיר הקדמות לה בסתן תוקף, תקבענה הוראות תכנית זו.

בכדי למנוע ספק, תכנית זו משנה את התכניות הבאות: 2405, 7926 / ג, 4717, 4616, 5410, 9593.

2. אזורי תכנון:

2.1 התכנית קובעת ששה אזורי תכנון: G.F.D.C.B.A.

2.2. מטרת קביעת האזורים היא ליצור אפשרות להתייחסות נפרדת לכל אחת מחטיבות הקרקע הנמצאות במסגרת אזור תכנון.

3. באור סמני התשריט

פרוט הציונים בתשריט הוא כרשום בצדס להלן:

פרוט הציון	ציון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול
גבול ת.ב.ע קיימת	קו ורוד
גבול חלקה קיימת	קו שחור
גבול חלקה חדשה	קו טורקיז
גבול אזור תכנון	קו סגול
דרך קיימת או מאושרת	חום
דרך לבסול	קוים אלכסוניים אדומים
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
קו בנין מינימלי	ספרות שחורות ברבע הימני והשמאלי של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
אזור מלונאות/ מ. אינסטיטובית	צהוב
מלונאות חוף	פסים כחולים על רקע צהוב
מרכז נופש	פסים חומים על רקע צהוב
מגודים ונופש	פסים ורודים על רקע צהוב אוקר
מסחר ושרותי תירות	פסים ירוקים אלכסוניים
אזור מסחרי	אפור
בניני צבור	חום סגלגל
אזור לתכנון מיוחד.	פסים סגולים על רקע אפור
חניה צבורית	פסים שחורים על רקע אדום
אזור שמור מוסדות דת	פסים אדומים על רקע חום
אזור לשמור	תכלת
בנין לשמור	נקודות שחורות
אזור לשמור מגורים	פסים חומים על רקע צהוב אוקר
מבנה להריסה	פסים אלכסוניים אדומים דו כוונים
סטרוין בחזית	קבוצות פסים אדומים כהים על רקע ירוק כהה
מדחוב	פסים ירוקים כהים על רקע ירוק כהה
שצ"פ	ירוק כהה
שפ"פ	ירוק כהיר
גשר הולכי רגל	זוגות פסים שחורים על רקע לבן

4. טבלאות שטחים ויעודי קרקע

4.1 טבלת יעודי קרקע

יעד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח החלקה	% מרשטח	שטח החלקה	% מרשטח
אזור מרכז נפש	11,870.0	11.6	—	—
אזור מלונאות אינסטיטובית	—	—	29,898.4	29.1
אזור מלונאות ונופש/מלונאות	8,126.0	7.9	—	—
אזור לשמור מוסדות דת	12,635.0	12.3	4,373.6	4.3
שטח ציבור פתוח	11,713.0	11.4	10,486.9	10.2
מסחר ושרותי תירות	1,469.4	1.4	—	—
בנין ציבור	6,489.2	6.3	—	—
אזור מגורים נופש	20,305.1	19.8	23,450.0	22.9
שטח חניה ציבורית	—	—	3,310.4	3.2
אזור למסן מיוחד	—	—	5,513.3	5.4
אזור לשמור	985.9	0.9	985.9	1.0
אזור מסחרי	6,223.6	6.1	1,805.6	1.8
דרכים	22,682.6	22.2	22,700.0	22.1
סה"כ	102,500.0	100	102,500.0	100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

4.2 טבלת שטחים לפי יעוד

טבלת שטחים ליעודי קרקע

יטד	שטח מצטבר	x מרעטח
שצ"פ		
	(8,502.9)	
	מ.רעטח	
שבילים		
	(1,984.0)	
	מ.רעטח	
	10,486.9	10.23
אזור לשמור מוסדות דת	4,373.6	4.26
אזור מלונאות אינטנסיבית		
	29,898.4	29.16
מגורים תופש		
אזור מגורים תופש מחלק F		
אזור מגורים תופש מחלק B	23,450.0	22.87
שטח זניה ציבורית	3,310.4	3.22
אזור לתכנון מיוחד		
	5,513.3	5.37
אזור לשמור	985.9	0.96
אזור מסחרי		
	1,805.6	1.76
סכ"מ	22,700.0	22.14
	102,500.0	100

כל המספרים הם מעוגלים לפי הכללים המפורטים בתקנון המועצה המקומית

5. סמושים ותכליות

להלן רשימת הסמושים ליעודים השונים

מגורים ונופש – מגורים בכל הקומות על פי הגדרתם בתכנית 2505 מסחר בקומת קרקע.

מלונאות אינטנסיבית – באזור תכנון C	מלונאות, ושרותי מסחר.
חלקות 27, 28, 28A, 29, 8	
מלונאות אינטנסיבית – אזור תכנון C	מלונאות אינטנסיבית, ושרותי מסחר.
חלקה 3	
מלונאות אינטנסיבית – אזור תכנון F	מלונאות ומסחר,
מלונאות אינטנסיבית- אזור תכנון D	מלונאות, שרותי מסחר, כנסיה ואולם קונצרטים
מלונאות אינטנסיבית באזור תכנון A	מלונות ושרותי מסחר.
שמור מוסדות דת	מוסדות דת
שטח מסחרי	חנויות למכירה קימעונאית וטיסונית.
אזור לתכנון מיוחד – באזור תכנון A	תחנת דלק ושמושים מסחריים אחרים-כגון מסעדות גלריות ומסחר.
חניה צבורית – אזור תכנון A	מבנה לחניון צבורי רב קומתי ושרותיו.
חניה צבורית – אזור תכנון C	מבנה לחניון ושרותיו, וכן שרותי מסחר.
שפ"פ	שטח פרטי פתוח.
שצ"פ	שטח צבורי פתוח.

כל הגדרות המלונאות יעשו על-פי תקנים פיסיים של משרד התיירות.

6. תקנות יעודי הקרקע :6.1 אזור מגורים ונופש . (באזור תכנון F,B)

- 6.1.1 אזורי תכנון F,B, מתחלקים למתחמי משנה א,ב,ג,ד.
- 6.1.2 שמושים : יעוד אזוריים אלה הוא מגורים כהתאם להגדרתם בתכנית 2405 על שנויה. כן יותרו שמושים מסחריים בקומת הקרקע בכל שטח התכנון.
- 6.1.3 זכויות הבניה : אחוזי הבניה המדביים לשטחים העיקריים יהיו 120% משטח המגרשים, אחוזי הבניה המדביים לשטחי השרות העל קרקעיים יהיו 30% משטח המגרש. כן יותר לבנות 100% שטחי שרות תת קרקעיים.
- 6.1.4 קוי הבניה יהיו: 3 מ. לצדדים, 0 מ. לכוון רחובות דונה גרציה, ההר, ותגר, 3 מ. לכוון רחוב הפלסח, 1 - 4 מ. לאחור. בתוספות בניה ו/או בבקשות לשמוש חורג בבנינים קיימים תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר המשך קיומם של חלקי בנין החורגים מקוי הבנין האמורים לעיל, בתנאי ששוכנעה כי אין בבניה החורגת האמורה משום פגיעה חמורה באיכות החיים של דיירי המגרש, ו/או המגרשים הסמוכים.
- 6.1.5 גובה הבנינים לא יעלה על 4 קומות כשגבהו המקסימלי של הבנין לא יעלה על 13 מ. מדידת הגובה על פי המגדר בת.מ.א 13 סעיף 3.1.1.

6.2 אזור שמור . (ראה אזור A , וכן מבנים לשמור בכל שאר המתחמים)

- 6.2.1 כל פעילות תכנונית ופעילות בניה האזור שמור, ו/ או בבנין לשמור תחייב אשור של ועדה ארכיטקטונית מיוחדת שתוקם לצורך כך ותהווה ועדת משנה לוועדה המקומית.
- 6.2.2 הגשת בקשה לפתוח בנין או אתר לשמור תכלול בנוסף למקובל בהגשת בקשה להתיר בניה גם תיק תעוד האתר או הבנין.

6.2.3 יש להתיר ולעודד כל תוספת בבנין באתר או סביבתו הקרובה בתנאי שיש בה כדי להשביח או לטפח את האתר. כל זאת בתנאי שכל תוספת או שנוי לא יפגעו באופי האדריכלי של המבנה ו/או האתר הקיים.

6.2.4 על המבנים שנמצאים באזור לשמור ו/או הגדרו כבנינים לשמור, יחולו התנאים הבאים: לא תותר הריסת המבנה כולו או מקצתו. לא יותר שימוש או שנוי בצורתו הפנימית או החיצונית שיש בו טעם לפגם. לא יותר כל ביצוע שנוי פיסי שלא יהיה זהה לאופי הארכיטקטוני לדבות סוג האבן, סיתותה, כיחולה, צבע הסורגים, וכד.

6.2.5 בכל השטח המגדר כאזור לשמור לא תותר הריסת בבנין קיים, גדר, סימטה וכל מבנה אופני או חלק ממנו, לדבות צמחיה. חריגה מהסעיף הנ"ל תותר אך ורק במקרים הבאים: הריסת המבנה היא לצורך ביצוע שימוש ציבורי חיוני ביותר שלא נמצאה דרך אחרת לספקו, הריסת המבנה היא לצורך גלוי גישה למומנט בעל חשיבות. וכן במדה והמבנה הכרז כמסוכן ע"י הרשות המוסמכת ולא נמצאה כל דרך יעילה לתקנו. במקרה של צורך בפעולה דחופה במבנה שנוצרה עקב התמוטטות, אולם בהשגחת ארכיאולוג, או מהנדס העיר.

6.2.6 רשימת המבנים לשמור שבתכנית יהיו על פי תכנית האב לשימור של האתרים בעיר טבריה, הם סומנו בתשריט ויכללו את המבנים הבאים:

שם האתר	גוש	חלקה	כתובת
בית עותומני	15009	6	קצה רח. דונה גרציה
בית ברת. דונה גרציה	15009	14	רח. דונה גרציה
בית החיל לשעבר	15009	16	רח. הפלמח 12
בית הקונסוליות	15009	18	רח. דונה גרציה
בית ספר אליאנס	15009	25	רח. תגר 2
בית הנצירות האיטלקיות	15009	30	רח. דונה גרציה
אכסנית הנער על שם מיוחס משרד החקלאות והסרעיה	15010	23	רח. הירדן
אודוות סוטים עותומניות	15010	42	רח. דונה גרציה
המצודה	15010	8	רח. דונה גרציה
בית העיריה הראשונה	15010	235, 124	רח. דונה גרציה
בנין סמואל וחביב	15010	17, 18, 19	רח. גדוד ברק
מדרגות הלידו	15009	(g) חלק מ-41	שביל מדרגות
בית בקצה הטיילת	15016	1	הקצה הצפוני של הטיילת
בית בקצה הטיילת	15016	22	רח. גדוד ברק

חלק מחומות וגדרות עתיקים

6.2.7 עבור אזור לשמור A תוכן תכנית מפורטת בקנה מדה 1:500, אשר תהווה תנאי להוצאת היתר בניה בכל שטח המתחם.

6.3 אזור מלונאות אינסטיבית. באזור תכנון C.

6.3.1 חלקות 8, 27, 28, 29

א. שמשחים: באזור זה תותר הקמת מבנים לצורך מלונאות אינסטיבית, ושרותי מסחר מלונאי.

ב. זכויות הבניה באחחים ששטח הקרקע יהיו כדלקמן: 250% שטח עיקרי, 50% שטח שרות מעל הקרקע. שטח שרות נוסף בן 200% יאושר למטרות חניה ו/או מתקנים טכניים מתחת לקרקע. השטחים בהתאם להגדרות בחוברת "תקנים פיסיים לתכנון" של משרד התיירות.

ג. גובה מבנים לא יעלה על 13 מ. הגובה ימדד על פי המגדר בת.מ.א 13 סעיף 3.1.1. הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהוא הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני הקרקע הסופים הגבוה ביותר במגרש.

ד. קווי הבנין יהיו: 3.0 מ. לכוון גדוד ברק, 3.0 מ. לכוון רח. ההר, 4.0 מ. לצדדים.

ה. לכל אורך גדוד ברק תבנה טיילת במפלס הכביש כמצוין בתכנית.

ו. מערכת אספקת החשמל במתח נמוך בכל תחום התכנית תהיה בכבלים תת קרקעיים בלבד מתקני טרנספורמציה וכד. יהיו בתוך המבנים או בשטחים צבוריים פתוחים בשלוב עם הפתוח.

6.3.2 חלקה 3 (וחלק מחלקה 1)

א. שמושים: באזור זה תותר הקמת מבנים לצורך מלונאות אינטנסיבית, ושרותי מסחר מלונאי, הכל בהתאם להגדרות המופיעות בחוברת "תקנים פיסיים לתכנון" של משרד התיירות.

ב. זכויות הבניה באחזים משטח הקרקע יהיו כדלקמן: 250% שטח עיקרי, 50% שטח שרות מעל הקרקע. שטח שרות נוסף בו 200% יאושר למטרות חניה ו / או מתקנים טכניים מתחת לקרקע. השטחים בהתאם להגדרות בחוברת "תקנים פיסיים לתכנון" של משרד התיירות.

ג. גובה מבנים לא יעלה על 13 מ. הגובה ימדד על פי המגדר בת.מ.א 13 סעיף 3.1.1. הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהוא הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני הקרקע הסופים הגבוה ביותר במגרש.

ד. קווי הבנין יהיו: 3.0 מ. לכוון גודד ברק, 3.0 מ. לכוון רח. ההד, 4.0 מ. לצדדים.

ה. לכל אורך גודד ברק תבנה טיילת במפלס הכביש כמצוין בתכנית.

ו. מערכת אספקת החשמל במתח נמוך בכל תחום התכנית תהיה בכבלים תת קרקעיים בלבד מתקני טרנספורמציה וכד. יהיו בתוך המבנים או בשטחים צבוריים פתוחים בשלוב עם הפתוח.

6.4 אזור מלונאות אינטנסיבית באזור תכנון F א (חלקה 16 . אזור בית החיל)

על אזור זה חלה תכנית 9593.

א. שמושים: מלונאות אינטנסיבית ושרותי מסחר מלונאי.

ב. זכויות הבניה באחזים משטח הקרקע יהיו בהתאם ל ת.ב.ע. 9593. זכויות הבניה מתוך השטח נטו לאחר ההפקעה יהיו: שטח עיקרי - 270% משטח המגרש נטו, ועוד 100% שטחי שרות מהשטח נטו. (82% שטחי שרות מעל הקרקע, ועוד 18% שטחי שרות תת קרקעיים). השטחים בהתאם להגדרות בחוברת "תקנים פיסיים לתכנון" של משרד התיירות.

ג. גובה המבנים וקווי הבנין על פי הגדרתם בתכנית 9593.

6.5 אזור מלונאות אינטנסיבית באזור תכנון ס

א. שמושים: באזור תכנון זה תותר הקמת מבנים לצורך מלונאות אינטנסיבית, ושרותי מסחר מלונאי. כן תותר הקמת כנסייה, ואולם קונצרטים.

ב. אחזי הבניה המרביים יהיו: 120% שטח עיקרי, 80% שטחי שרות מעל הקרקע. בנוסף יאושרו 100% שטחי שרות תת קרקעיים לצרכי חניה ומתקנים טכניים. נתן יהיה להסיר שטחי שרות תת קרקעיים אלה לשטחי שרות על קרקעיים באשור הועדה המקומית. השטחים בהתאם להגדרות בחוברת "תקנים פיסיים לתכנון" של משרד התיירות.

ג. גובה מירבי של המבנים יהיה 13 מ. הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהוא הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני הקרקע הסופיים הגבוה ביותר במגרש.

ד. קווי הבנין באזור תכנון ס יהיו: 0 לרחוב גודד ברק, 0 לרח. דונה גרציה ויהיו 4.0 מ למדרגות הצבוריות.

ה. כל החניה הדרושה על פי התקן תהיה בתחום החלקה.

ו. באזור תכנון ס יתוכנן גשר הולכי רגל מעל דרך גודד ברק על מנת לקשור את החלקות ממערב לגודד ברק עם החלקות ממזרח לגודד ברק.

6.6 מלונאות אינטנסיבית באזור תכנון A

א. על המלונות באזור תכנון זה יחולו התנאים המפורטים בסעיף 6.2

ב. גוש 15010 מגרשים 21,22,23 ואחרים המגדרים באותיות F,E,D,C,B,A בתכנית 7926 אבסוגית מיוחדת.

זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס. 7926 כדלהלן:

* אחזי הבניה מהשטח המגדר בתשריט הבנוי 7926 כמגרשים F,E,D,C,B בשטח של כ - 3,166 מר. יהיו 80% שטחים עיקריים, ו 25% שטחי שרות מעל הקרקע. כן יותרו 40% שטחי שרות מתחת לקרקע. כן תותר הקמת קומת חניה מתחת למפלס הכניסה בשטחים המגדרים בתשריט הבנוי האחד כ B,C,E. השטחים בהתאם להגדרות בחוברת "תקנים פיסיים לתכנון" של משרד התיירות.

* גובה הבניה לפי הגדרתו בתמא 13. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחתם, שגבהם לא יעלה על 3.0 מ. ושהם יוסתרו מהמגרשים מעבר לכביש. גובה בנין בעל גג

רעפים לא יעלה על האמור בגובה בנין בעל גג שטוח עד לבסיס גג הרעפים. שפוע גג הרעפים לא יעלה על 40%.
 ג. גוש 15015 מגרש 42 (חלק). מתחם משרד החקלאות.
 זכויות הבניה יהיו כדלקמן:
 * אחוזי הבניה יהיו 100% שטח עיקרי ועוד 50% שטח שרות מעל הקרקע.
 * זכויות הבניה האחרות יוגדרו בתכנית מפורטת מיוחדת שתוכן לחלקה זו.

6.7. אזור שמור מוסדות דת - אזור תכנון G
 אזור זה כולל את בית המדרש האיסלקי הנכלל במסגרת אזור שמור כמפורט בסעיף 6.2 לעיל. זכויות הבניה יוגדרו בת.ב.ע שתוכן באופן פרטני למגרש זה ותענה על הדרישות שהוגדרו בסעיף " אזורי השמור ". ת.ב.ע זו היא תנאי למתן היתר בניה באזור זה.

6.8. שטח מסחרי - נכלל באזור תכנון A
 השמושים חכיות הבניה בהתאם לתכנית 287 / ג , וכפוף לנאמר בסעיף 6.9 ב
 א. השמושים: חנויות למכירה קימעונית וסיטונית.
 ב. זכויות הבניה יהיו: 220% שטח עיקרי, ועוד 80% שטחי שרות מעל הקרקע.
 ג. גובה הבנינים יהיה בבנין בעל גג שטוח 14.0 מ. מעל קרקע טבעית בכל נקודה על המגרש. גובה המעקה יהיה 1.3 מ. מעל גובה זה. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על האמור בבנין בעל גג שטוח עד בסיס גג הרעפים.

6.9. אזור לתכנון מיוחד - נכלל באזור תכנון A ונמצא בגוש 15010.
 אזור זה נכלל באזור לשמור, עליו חלים הכללים המגדלים בסעיף 6.2.
 6.9.1 חלקה 4/1 וחלק מחלקות 4/2, 5.
 השמושים: תחנת דלק ושמושים מסחריים אחרים.
 א. זכויות הבניה יוגדרו על פי תכנית 287 / ג ויהיו 220% שטח עיקרי, ו- 80% שטח שרות על קרקעי.
 ב. גובה הבנינים וקוי הבנין יוגדרו בתכנית מפורטת שתוגש לאזור A.
 6.9.2 חלק מחלקות 8, 24.
 א. השמושים: מסחריים כמו-מסעדות, גלריית ומסחר.
 ב. זכויות הבניה האחרות בחלקה יוגדרו בתכנית מפורטת שתוגש לאזור A.

6.10. חניה ציבורית
 א. באזור תכנון A.
 הועדה המקומית תמין תכנון מיוחד לאזור תכנון זה. ממון התכנון והבצוע של החניון הציבורי יהיה על חשבון בעלי החלקות אותן בא החניון לשרת לפי התב"ע שתוכן לאזור A.
 ב. גוש 15009 חלקה 7 שבאזור תכנון C
 * בחלקה זו יוקם מבנה לחניון ציבורי רב קומתי. השמושים המותרים: חניון ושרותיו, וכן מסחר בקומת הקרקע.
 * אחוזי הבניה המותרים יהיו: 350% שטח כולל מעל מפלס הכניסה מדרך גדר ברק לצרכי חניון ושרותיו. (כולל שטח עיקרי ושרות על קרקעי). 200% שטח חניון ושרות מתחת למפלס הכניסה.
 * המפלס העליון של המבנה לא יעלה על גובה הנקודה הגבוהה ביותר של רחוב ההר בתחום המגרש.

6.11. שטח פרטי פתוח
 פתוח השפ"פים ואחזקתם יעשה על ידי בעליהם ועל חשבונם.

6.1.2 סבלת זכויות והגבלות בנייה

12.7.01
 סימוכין סבלת זכויות בנייה מערב 6950

סבלת זכויות והגבלות בנייה לפי חוק התכנון והבנייה
 מישוב שחיים ואחוזי בנייה במתניח ובחיתום השני 1992

מס' חזרי סלון לדונם	מס' קומות	גובה מקסימלי במטרים	אחוזי בנייה/ שטח בנייה מקסימלי					מס' ית"ד לדונם	שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי	שם האזור שימושים עיקריים
			סה"כ E	תכנית	שטחי שירות D	שימושים C	מנוחה B				
0	4	13	150	70	30	120		150	300	מגרש 300	מגרש 300
0	4	13	150	70	30	120		150	300	מגרש 300	מגרש 300
0	10	13	500	70	50	250	200	300	3,000	מגרש 3,000	מגרש 3,000
47	9	13	270	70	100	270	18	270	1,000	מגרש 1,000	מגרש 1,000
47	7	13	145	70	65	80		145	1,000	מגרש 1,000	מגרש 1,000
41	3	13	150	70	50	100		150	1,000	מגרש 1,000	מגרש 1,000
16.5	9	13	300	70	80	120	100	200	10,000	מגרש 10,000	מגרש 10,000
33	10,11, 12,13, 14	13	500	70	50	250	200	300	550	מגרש 550	מגרש 550
0	9	0	350	70		350		350	1,000	מגרש 1,000	מגרש 1,000
0	4	14	500	70	80	220	200	300	300	מגרש 300	מגרש 300

** תחנת העברת זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מחמת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית

THE

LIBRARY

OF

THE

UNIVERSITY

OF

CHICAGO

ILLINOIS

1900

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

7. הנראות נוספות.7.1 חניה

החניה הפרטית תהיה בתחום המגורים. תקו החניה יהיה על פי " הנחיות לתקני חניה " של משרד התחבורה או על ידי כל תקן אחר שיחליף את ההנחיות הנ"ל.

7.2 צמחיה

בכל שטח התכנית לא תרשה פגיעה בצומח הטבעי (עצים ושיחים) למעט מקרים של בניה באשור או של מפגע או מסוד. אולם, גם במקרים הנ"ל, לא תבוצע עקירה אלא לאחר אישור הועדה המקומית.

7.3 פתוח האתר ושטחיה על הצורה התיכנית של המבנים

התקנת חבור מתקנים וצורת היצונית כגון דודי שמש, מחלי כביסה, מיכלי דלק, פחי אשפה, אנטנות טלוויזיה צנרה גז, אינסטלציה ותקשורת וכד., מחייבים הגשת תכנית ואישורה על ידי הועדה המקומית. מתקני טרנספורמציה וכי"ב, יהיו בתוך הבניינים או תת קרקעיים. צנרת חשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית. כל תכנית בניה שתוגש לוועדה המקומית תכלול פתרון פתוח שטח, גדרות, קירות תומכים, שילוט, ספסלים, עמודי תאורה, שלטי פרסומת וכד.

7.4 ארכיטקטורה

שטח התכנית כלול באתר עתיקות כסבריה כפי שמפורט בילקוט הפרסומים 1583 עמך 734 מיום 1.12.69. לא תבוצע כל פעולה באתר העתיקות ללא אישור מרשות העתיקות. (על פי חוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א).

7.5 תנאים למתן היתר בניה

כל היתר בניה יכלול פתרונות פתוח המגרש כולל השפ"פ והמדרכות הגובלות במגרש. גמר עבודות הפתוח בכפוף להיתר. הבניה יהיה תנאי למתן היתר איכלוס. מבנים להריסה: כל המבנים החורגים לתחום השטחים הציבוריים יהרסו כחוק. עבור אזורי תכנון A ו-G, תוכן תכנית בנוי בקנה מידה 1:500 אשר תהווה תנאי להוצאת היתר בניה בכל שטח המתחם.

7.6 הוצאות התכנית

הוצאות עריכת התכנית כגון: תכנון, מפוי, מדידות, שמאות וכד. יגבו על ידי הועדה המקומית מבעלי החזיות בקרקע באופן יחסי לפי החוק. סעיף 69 (12).

7.7 חלוקה

חלקות הקרקע הנוכחים שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק התו"ב.

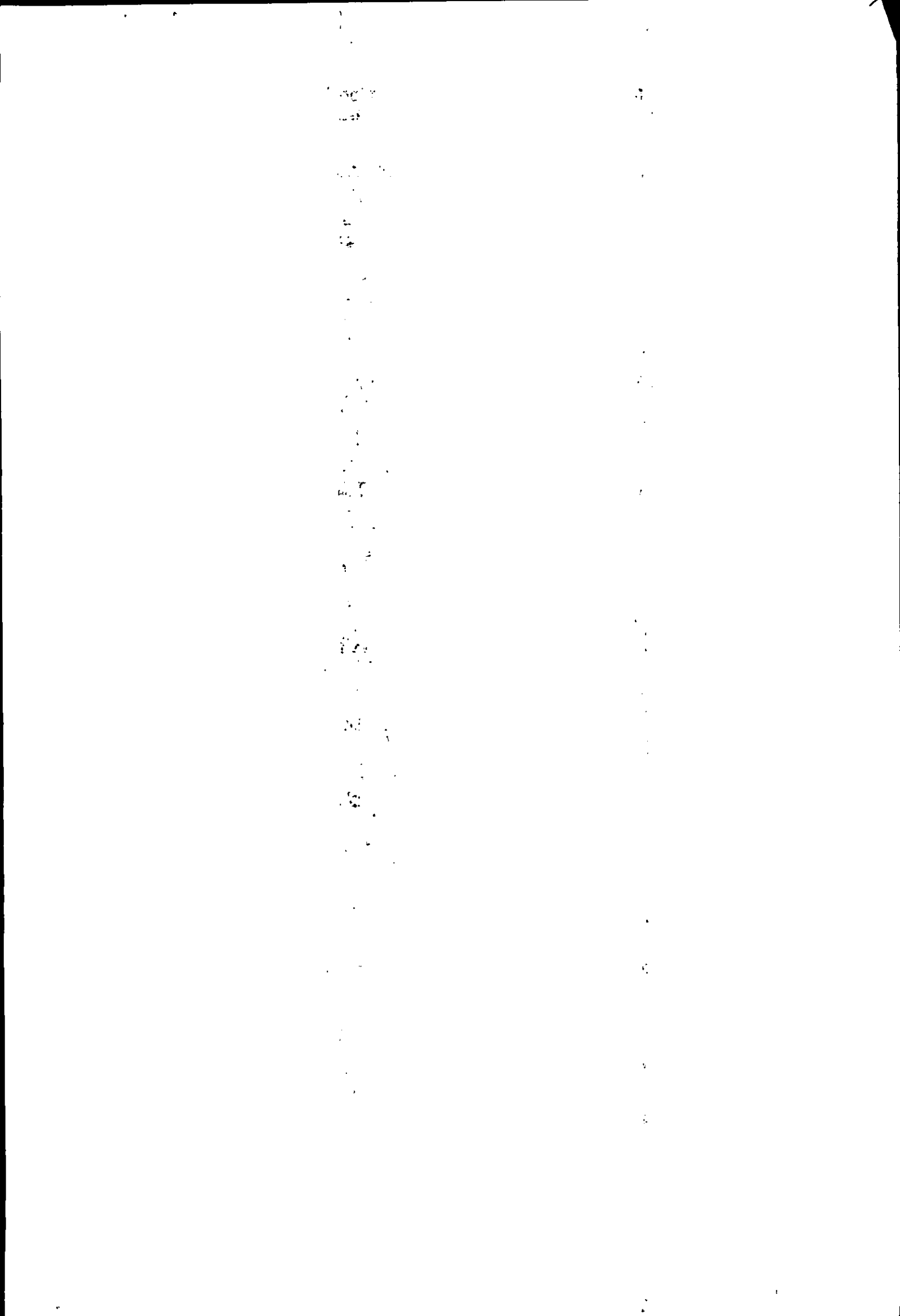
7.8 הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב פרק ח' סעיפים 188, 189, 190 וירשמו על שם הרשות המקומית, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המופקע הנו בנתחם מקרקעי ישראלי: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

7.9 מיס (לתוכניות גדולות):

אספקת המים תהיה מרשת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.



תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תוכנית ניקח כל השטח בתחום התוכנית והתחברות למערכת הניקח של האזור. תכנית הניקח יאושר ע"י רשות הניקח האזורית.

7.10 ביוב:

תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ולשביעות רצון סהנדס הועדה המקומית.

7.11 מכנים להריסה (במידה יש):

לכל המכנים המסומנים בתשרים להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק הת"ב.

7.12 כיבוי אש:

קבלת התחייבות מסבקשי ההיתר לביצוע הידונטים לכיבוי אש לפי זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7.13 סדורים לנכים:

במדה יש מכני צבור יש להוסיף סידורים לנכים במבני צבור על פי תקנות התכנון והבניה.

7.13 שטחי בניה למלונאות אינטנסיבית

א. שטח הבניה המותר למלונאות באזור תכנון ס יהיה:	
שטח בניה עיקרי	כ 14,630 מר.
שטח שרות על קרקעי	כ 7,600 מר.
סה"כ	כ 22,230 מר.
ב. שטח הבניה המותר למלונאות באזור תכנון A יהיה:	
שטח בניה עיקרי	כ 4,600 מר.
שטח שרות על קרקעי	כ 2,000 מר.
סה"כ	כ 6,600 מר.
ג. שטח הבניה המותר למלונאות באזור תכנון C יהיה:	
שטח בניה עיקרי	כ 38,097 מר.
שטח שרות על קרקעי	כ 7,200 מר.
סה"כ	כ 45,297 מר.
ד. שטח הבניה המותר למלונאות באזור תכנון F יהיה:	
שטח בניה עיקרי	כ 4,440 מר.
שטח שרות	כ 1,640 מר.
סה"כ	כ 6,080 מר.
סה"כ שטח הבניה למלונאות בתחום התכנית יהיה:	
שטח בניה עיקרי	כ 61,767 מר.
שטח שרות על קרקעי	כ 18,450 מר.
סה"כ	כ 80,217 מר.

כל השטחים יחושבו על פי חוברת הוראות תקנים פסיים לתכנון של משרד התיירות.

חתימות

מתכננים

בעלי הקרקע והיזמים

ועדה מקומית

ועדה מחוזית

סימולן TAKANON3

נספח

טבלת סכום זכויות בניה										
מצב קיים					מצב מוצע					
יעד	אסמכתא	שטח עיקרי	שטח על קרקעי	שטח תת קרקעי	סה"כ מעל הקרקע	יעד מוצע	שטח עיקרי	שטח מעל הקרקע	שטח תת קרקעי	גובה מרבי מחזר
מגורים ונופש אזור תכנון F.B סתחמים א.ב.	2405				130%	מגורים ונופש	120%	30%	100%	4 קומות 13 מ. לפי תמא 13
מגורים ונופש אזור תכנון F הגרש 16/1	9593	270%	82%	18%	352%	מלונאות אינסטיטוט	270%	82%	18%	13 מ לפי תמא 13
מגורים ונופש אזור תכנון F.B סתחמים ג.ד.	2405				135%	מגורים ונופש	120%	30%	100%	4 קומות 13 מ. לפי תמא 13
מלונאות חוף גרש 15010 מגרשים 21,22,23 תעוד לפי תבע 7926	7926	80%	25%	40%	105%	מלונות אינסטיטוט	80% לפי תבע	25%	40%	על פי תבע מאושרת 7926
בנייני צבד גרש 15015 מגרש 236	287	80%	10%			מלונות אינסטיטוט	100%	50%	100%	לפי חכנית מפורסת
אזור תכנון D מרכז נופש	תמא 13 ק.ש. .8,10,12 14,15,17, 19,22,24					מלונות אינסטיטוט באזור תכנון D	120%	80%	100%	13 מ לפי תמא 13
מלונות ונופש אזור תכנון C	2405 5410	200%	50%	100%	250%	מלונאות אינסטיטוט א.ת. C	250%	50%	200%	13 מ. לפי תמא 13
						תניה צבדית	350%		200%	ס.מ. מעל הנקודה הגבוהה במגרש
מסחר	140%	80%				מסחר	220%	80%	200%	לפי תכנית מפורסת

6950 TAB

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

נספח

ת.ב.ע 6950 / ג מערב
 טבלת סכום שטחי חלקות חכורות בניה במגרשים המיועדים למלונאות

חלקה שם המלון	שטח חלקה (מ ²)	זכויות במ ² . זכויות ב % שטח עיקרי	מס. וודרים מפתח לחשוב	יעד
אזור תכנון C חלקה 218 הצד המערבי של מלון החוף השקט	3,178	7,945 200%	105 מפתח - 75 מ ² . לחדר	מלונאות אינטנסיבית
אזור תכנון C חלקה 215, 216 גודוביץ (כולל המצפור)	7,761	19,402 250%	230 מפתח - 80 מ ² . לחדר	מלונאות אינטנסיבית
חלקה 3 (מגדל המלכים)	4,300	10,750 250%	143 מפתח- 75 מ ² . לחדר	מלונאות אינטנסיבית
אזור תכנון F א חלקה 16 פרטסיג - בית החייל	1,638	4,442 270%	74 מפתח- 60 מ ² . לחדר	מלונאות אינטנסיבית
אזור תכנון D חלקה 211 הכנסיה המקומית	12,194	14,632 120%	200 מפתח- 75 מ ² . לחדר	מלונאות אינטנסיבית
אזור תכנון A חלקה 230, 231 ועוד לפי תב"ע 7926 אכסנית מיוחדת	1,570 ראה התייחסות לשטח בתב"ע	3,200 לפי תב"ע	95 מפתח מיוחד לאכסניה	מלונאות אינטנסיבית
אזור תכנון A חלקה 236 משרד התקלאות	1,427	1,380 100%	60 מינימום להפעלה	מלונאות אינטנסיבית
סה"כ	35,184	61,750	920	