

5

2-4830

תאריך: אפריל 2001.  
תקנונים 3/גן הלוטוס-טבריה 1

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: טבריה.  
תרום שיפוט מוניציפלי: עיריית טבריה.  
המקום: העיר טבריה.

שם התכנית: גן הלוטוס-טבריה.  
תכנית מספר: ג/11620  
המהווה שינוי לתכנית ג/1220 בתוקף.

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. ג/11620	
...דה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 21.02.01 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/11620	
פירמה בלעדי הפיסיומים מס. 5150	
מיום 23-1.03	

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.  
כורזים ד.ג. חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****שם התכנית:** (1.1)

גן הלוטוס טבריה תכנית מספר ג/ 11620 המהווה שינוי לתכנית ג/ 1220 בתוקף.

**מקום התכנית:** (1.2)

העיר טבריה.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 200250 צפון: 243850

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15033	-	19,21,22,23

**שטח התכנית:** 7.35 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול. (1.3)**תאריך מדידה:** 21.07.99 עדכון: 23.04.2002**מספר חדרים מוצע:** 120. (1.4)**בעלי עניין:** (1.5)**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-558211.**יזם ומגיש התכנית:** אלי מזרחי- טבריה אזור תעשיה ת.ד. 519. טל: 04-6934977.**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.**יחס לתכניות אחרות:** (1.6)

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 1220 בתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**מסמכי התכנית:** (1.7)

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

ג. נספח הסדרי תנועה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**תאריך הכנת התכנית:** (1.8)

תאריך	הכנה
9.8.98	הכנה
10.98	עדכון 1
7.99	עדכון 2
8.00	עדכון 3
12.00	עדכון 4
04.01	עדכון 5
10.01	עדכון 6
05.02	עדכון 7

**1.9 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.10 באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
תיירות	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
מלאכה ותעשייה	- השטח הצבוע סגול בתשריט.
חזית מסחרית	- קו אדום מקווקו.
מבנה להריסה	- מבנה מושת בקוים בצבע שחור.
דרך קיימת	- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
דרך מוצעת	- הדרך הצבועה אדום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
צנחב הדרך	- בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק מוקף עיגול בתוכה.

**1.11 טבלת שטחים:**

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
תיירות	-	-	2.91	39.6%
מלאכה ותעשייה	6.00	81.6%	2.89	39.3%
דרך מוצעת	-	-	0.20	2.7%
דרך קיימת	1.35	18.4%	1.35	18.4%
סה"כ	7.35 ד'	100.0%	7.35 ד'	100.0%

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

- 2.1.1 שינוי יעוד משטח מלאכה ותעשייה לשטח תיירות.
- 2.1.2 בדרך מספר 334 הקלה בקו בנין קדמי מ- 10 מ' ל- 0 מצד הדרך ע"פ החתך בנספח הבינוי.

**2.2 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
תיירות	5508	-
מלאכה ותעשייה	1764	-

**פרק 3 : הוראות התכנית.****3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.1 שטח לתיירות:**

השטח הצבוע כתום בתשריט יהיה שטח לתיירות עם חזית מסחרית. כמסומן בתשריט ויותר להקים בו מלון, מסחר וכל הקשור לפעילות תיירותית. הוראות והגבלות הבניה ע"פ סעיף 3.2.

**3.1.2 שטח למלאכה ותעשייה:**

השטח הצבוע סגול בתשריט יהיה שטח מלאכה ותעשייה ומיועד למלאכה ותעשייה זעירה שאינה מפריעה לסביבה. כל היתר למבנה ו/או שימוש יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. הוראות והגבלות הבניה ע"פ סעיף 3.2.

**3.1.3 שטח לדרכים:**

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. קווי הבניה יהיו ע"פ התשריט. דרך זו תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
תיירות	1000	0	0 קיים	0 ע"פ נספח בינוי
מלאכה ותעשייה	1000	4	5	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר
תיירות	220%	*	180%	40%	90%	220%
מלאכה ותעשייה	70%	*	60%	10%	70%	70%

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר יח"ד סה"כ לדונם.
	מס' קומות	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	
תיירות	8	27	-
מלאכה ותעשייה	2	12	-

**3.3 הוראות נוספות:****3.3.1 מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**3.3.2 ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור, מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית ומנהלת הכנרת.

**3.3.3 ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

**3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:**

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. דשת מתח גבוה-עליון שנאים על עמודי מתח גבוה.

**3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**3.3.6 אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן. בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**3.3.7 תנאי לקבלת היתר בניה:**

תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי בועדה המקומית.

**3.4 הוראות כלליות****3.4.1 הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3.4.2 היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.3. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.4. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.5. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.6. **תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

3.4.7. **שלבי ביצוע התכנית:** התכנית תבוצע בשלב אחד.

3.4.8. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי לתת היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

