

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/ 14903 "מתחם גני מאיר"

התוכנית תואמת לתוכנית מתאר טבריה ג/ 287 מאושרת ולתוכנית ג/ 19 מאושרת, מהווה שינוי לתוכנית ג/ 5612 מופקדת ותואמת הוראות תמ"א 13.

תכנית זאת תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה

1.2 מקום התוכנית:

העיר: דרום טבריה רח': המרחצאות 1.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 741/100	צפון: 252/075
מספר גוש	חלקות	
15346	80-87	
	191 ח"ח, 192 ח"ח, 77 ח"ח, 206 ח"ח	

1.3 שטח התוכנית: - 10636 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

"גני מנורה"

המרחצאות 1 טבריה

טל: 04-6722021 פקס: 04-6721516

יזם התוכנית:

"גני מנורה"

המרחצאות 1 טבריה

טל: 04-6722021 פקס: 04-6721516

מגיש התוכנית:

"גני מנורה"

המרחצאות 1 טבריה

טל: 04-6722021 פקס: 04-6721516

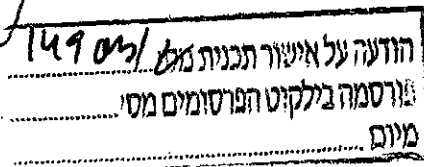
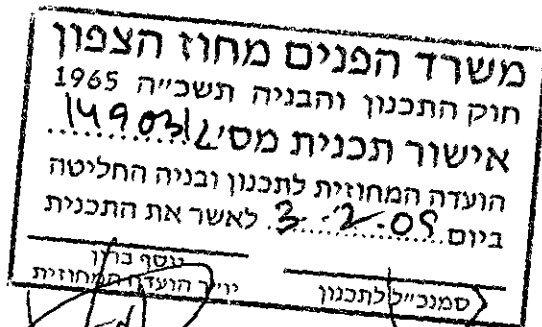
עורך התוכנית:

לאה רובננקו אדריכלים בע"מ.

מס' רשיון: 21994

רח' הברזל B32 ת"א.

טל: 03-6484860 פקס: 3-6484836



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 13: התכנית תואמת

תכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מתאר טבריה ג/ 287 מאושרת.

תוכנית מפורטת: התוכנית תואמת לתוכנית מתאר טבריה ג/ 19 מאושרת.

מהווה שינוי: לתוכנית גו' 5612 מופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה כשתאושר.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.

ג. תכנית בינוי קני"מ 1: 250, 1: 500 - מסמך מנחה.

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

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21.08.03	הכנת התוכנית
23.11.03	עדכון 1
17.02.04	עדכון 2
16-02-05	עדכון 3
10.11.05	עדכון 4
17.01.06	עדכון 5
24.05.06	עדכון 6
23.09.07	עדכון 7
29.12.09	עדכון 8
25.01.10	עדכון 9

1.8 באור סימני תשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים
גבול חלקה	קו מלא ירוק
גבול מגרש	קו מלא שחור
מס' גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
מספר חלקה	מספר מותחם עגול בצבע ירוק
מספר חלקה לביטול	מספר מותחם עגול מקוקו בצבע ירוק
דרך קיימת	שטח צבוע בחום
קו בניין	קו מקוקו אדום
אזור מלונאות	שטח צבוע בצהוב מותחם בחום
זכות מעבר	שטח צבוע בצהוב מותחם בחום ופסים אלכסוניים בכחול
מבנים להריסה	שטח הצבוע בצהוב כהה
דרך עם הנחיות מיוחדות	שטח צבוע חום בהיר עם קווים אלכסוניים בשחור
נופש בחיק הטבע	פסים אלכסוניים לבן וירוק

1.9 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
מלונאות	8528 מ"ר	80.18%	8277 מ"ר	77.82%
דרך קיימת	1528 מ"ר	14.36%	1528 מ"ר	14.36%
זכות מעבר	580 מ"ר	5.46%	831 מ"ר	7.82%
סה"כ	10636 מ"ר	100%	10636 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הכנת ת. מפורטת עפ"י תמ"א 13 ובהתאם לדרישת תכנית מתאר ג/ 287 - הקמה ופיתוח של אזור מלונאות ונופש הכולל 360 מיטות בשני בתי מלון + מבנים נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת הוראות בניה לאזור מלונאות.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע		סה"כ שטח מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)
מלונאות	עיקרי	9108*110%=10020 מ"ר
	שירות	9108*55%=5010 מ"ר
מסחר מלונאי עבור שירותי מלון	עיקרי	9108*10%=911 מ"ר
	שירות	9108*11%=1001 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 מלונאות:

תותר הקמת בתי מלון בהתאם להנחיות ותקני משרד התיירות. יותר אכסון מלונאי מיוחד שלא יעלה על 40% מהיחידות. בתחום היחידות של האכסון המלונאי יוגבל השימוש הפרטי של בעל הנכס, כך שכלל היחידות יעמדו לרשות הציבור לפרק זמן של 9 חודשים בכל שנה לפחות. כמו כן יותר מסחר מלונאי עבור שרותי המלון. סטיה מהוראות אלה תהווה סטיה ניכרת.

3.1.2 דרכים:

ישמש לכביש, מדרכות, חניות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת

3.1.3 דרך עם הנחיות מיוחדות:

- א. לכל שלב תכנוני וביצועי בתחום רצועת הדרך עם הנחיות מיוחדות בה קיים מפעל הטיית המעיינות המלוחים נדרש תאום ואישור מקורות בכפוף לכתב התחייבות למקורות והיתר ראש רשות המים והביוב.
- ב. בתחום זה תאושר הנחת צנרת לתחזוקה ופיתוח של מפעל הטיית המעיינות המלוחים.

3.1.4 זכות מעבר לציבור:

זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל וחניה ציבורית.

טבלת זכויות והגבלות בניה :
לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' בניה מקסימלי במטרים	מס' קומות	מס' מיטות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח שירות + חניון 10% סה"כ 55%	שטח עיקרי שטח 110%	מתחת למפלס הבנייה 23%	מעל למפלס הבנייה 142%	אחוזי בניה / שטח בניה מקסי'			קווי בניין		גודל מגורש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
										סה"כ	שטח	הבנייה	קדמי	אחורי			צדדי
										סה"כ	שטח	הבנייה	קדמי	אחורי			צדדי
13	7 מעל קומת כניסה 1 מתחת לקומת כניסה	360	165%	29%	45% שירות 10% חניון 55% סה"כ	110%	23%	142%	5	5	4	9108	מלונאות				
13	2		21%	11%	2% שירות 9% חניון 11% סה"כ	10%	10%	11%	5	5	4	9108	מסחר מלונאי				

* הגובה ימודד בצורה אנכית בין חלק מבנה כל שהוא הכלול בתחום הבניין

ובין מפלס פני הקרקע הסופיים הגבוה ביותר במגרש. (לפי סעיף 3.1.1 ת.מ.א 13)

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

3.31 תנאים להיתר:

- א. יש להכין תוכנית לצורכי רישום בתוך חודשיים מיום אישור התוכנית.
- ב. קבלת אישור משרד התיירות להתאמת המבנים המלונאים לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונאות של משרד התיירות.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות בדבר פתרון קצה ומערכת הולכה.

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.2 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקני"מ 500:1 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. הגובה המוגדר עפ"י טבלת זכויות בניה לא כולל בליטות ממפלס הגג העליון כגון ח. מדרגות, פיר שירות למעלית, מסתור למערכות סולריות, מעקות וכדומה.
- ז. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ח. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בנייה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ט. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום המבנה ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון הרחוב.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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

ג. - הוראות כלליות

1. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. עתיקות:

- א. השטח כולו הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

5. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. סידורים לנכים:

קבלת היתר בניה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורי נכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.

8. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו, ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: רק במימוש תוכנית זו בהקמת המבנים השונים יפורק המבנה הקיים בתחום שטח הבניה החדשה, בכל מקרה לא יחרוג שטח הכולל של מבנים חדשים וישנים משטח המאושר מכוח תוכנית זו.

9. הריסת מבנים: המבנים המסומנים בצבע צהוב כהה מיועדים להריסה, מבנים אלו יהרסו בזמן בניית המתחם החדש באותם השטחים. לא תהיה הריסה ללא התחלת בניה חדשה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי בצוע:

לא תהיה מגבלה כלשהיא בשלבי הביצוע של התוכנית, ניתן לבצע בשלב אחד או במספר שלבים משניים. מגבלה לתקופת התוכנית לפי סעיף 4.2.

4.2 תקפות התוכנית:

תוקף התוכנית לטווח זמן של 6 שנים בלבד. במידה ולא יחל פיתוח השטח תוך פרק זמן שצוין לעיל, יש לראות את התוכנית כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: "גני מנורה"

המרחצאות 1 טבריה

טל: 04-6722021 פקס: 04-6721516

יזם התוכנית: "גני מנורה"

המרחצאות 1 טבריה

טל: 04-6722021 פקס: 04-6721516

מגיש התוכנית: "גני מנורה"

המרחצאות 1 טבריה

טל: 04-6722021 פקס: 04-6721516

עורך התוכנית:

לאה רובנקו אדריכלים בע"מ.

מס' רשיון: 21994

רח' הברזל B32 ת"א.

טל: 03-6484860 פקס: 036484836