

אישור 7.5.13

משרד הפנים
מחוז הצפון נציגות צילית
תכנית מס' ג/19432
01-05-2013

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19432

שם תוכנית: יעוד שטח למלונאות, ברח' הפלמ"ח, טבריה.

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: טבריה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<div data-bbox="282 1033 807 1262" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/19432 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תחליטה ביום 10/04/13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדריכל יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="290 1446 729 1618" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס'..... פורסמה בילקוט הפרסומים מס'..... מיום.....</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה ליעד שטח ל"מלונאות" ברח' הפלמי"ח, טבריה. השטח האמור במצב המאושר מיועד ברובו למגורים ב' מתוקף תכנית מתאר טבריה, יעוד המאפשר שימוש של בית מלון. המתחם האמור כולל מבנים לשימור, והתכנית באה להגדיר את המאפיינים האדריכליים של שימור המבנים הקיימים וכן את מאפייני הבינוי החדש, זכויות הבניה והשימושים.

דף הסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יעוד שטח למלונאות, ברח' הפלמ"ח, טבריה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

1.948 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

אפריל 2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית.

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה
 - קואורדינטה X 250850
 - קואורדינטה Y 744025
- 1.5.2 תיאור מקום רחי הפלמ"ח, טבריה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טבריה
 - התייחסות לתחום כל תחום הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית הפלמ"ח

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15008	מוסדר	חלק מהגוש	33	34,35,41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/9/2010	י.פ. 6137	עיר קייט	כפיפות	תמ"א 1/12
5/11/1981	י.פ. 2760	מגורים ואכסון ד'	כפיפות	תמ"א 13 מקטע 5
27/12/2005	י.פ. 5474	מקדם עירוני, מכלול עירוני לשימור	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
8/12/1982		העמדה על גג בנין A מוכרזת לשימור דרגה ג'	כפיפות	תמ"א 21
16/8/2007	י.פ. 5704	איזור פגיעות מי תהום א'1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
18/12/2006	י.פ. 5606	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך 13/11/12 בהתאם להוראות סעיף 5 ב' בתמ"א 3 שינוי 1	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 11/3 ג
30/7/2007	י.פ. 5696	ישוב עירוני	כפיפות	תמ"מ 2/9
31/7/91	י.פ. 3908		כפיפות	287/ג
27/12/1979	י.פ. 2591		שינוי	2405/ג
17/1/2002	י.פ. 5047	תכנית מתאר מקומית לחניונים תת-קררעיים	כפיפות	11764/ג
22/5/2003	י.פ. 5187		כפיפות	11804/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עדר' אורי מילוסלבסקי	אפריל 2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		עדר' אורי מילוסלבסקי	אפריל 2013	1		1:250 1:100	מחייב לעניין שטחים, נפחים, מס' קומות, גבהים וקווי בנין	נספח בניוי
		חוד ח. מתנדסים בע"מ	אפריל 2013		1	1:250	מחייב לעניין מס' חניות	נספח חניה
		עדר' אורי מילוסלבסקי	אפריל 2013		17		מחייב	הוראות התוכנית
		עדר' אבנר אמירי	אפריל 2013		170		מנחה	תיק תיעוד

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רישיון	מספר זהות - מס' דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Ohad187@walla.com	04-6726544		04-6726543	יהודה הנשיא 33, טבריה	מס' תאגיד 560017352	רשות מקומית לס-אולס אינטל איווטסטמנטס אינק				

יום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות - מס' דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Ohad187@walla.com	04-6726544		04-6726543	יהודה הנשיא 33, טבריה	מס' תאגיד 560017352	רשות מקומית לס-אולס אינטל איווטסטמנטס אינק				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות - מס' דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Ohad187@walla.com	04-6726544		04-6726543	יהודה הנשיא 33, טבריה	מס' תאגיד 560017352	רשות מקומית לס-אולס אינטל איווטסטמנטס אינק			
motil@iberias.muni.il	04-6725314		04-6739526	רח' טבור הארץ 508, טבריה	מס' תאגיד 500267000	רשות מקומית עיריית טבריה			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות - מס' דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
uri@milosarc.co.il	04-6920040	0522-222027	04-6972222	הפלמה 42 ת.ד. 140 צפת 13221	מס' תאגיד 510558950	רשות מקומית מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	7391	05831094	מילוסלבסקי אורי	מקצוע / תואר עורך ראשי
medidot@netvision.net.il	04-8215586		04-8215583	המסילה 22 גבעת נשר	מס' תאגיד 514467588	רשות מקומית אפלבאום מידות והנדסה אזרחית בע"מ	807	012430575	דוד אפלבאום	מקצוע / תואר מודד
Haddad-h@zahav.net.il	04-6552570		04-6555769	נצרת ת.ד. 293	מס' תאגיד 512265398	רשות מקומית חוד חמתדסים בע"מ	21091	21027875	חביב חוד	מקצוע / תואר חניה
avneramini@gmail.com	077-4448024	0545-5377231		שד' נורדאו 33 תל אביב		רשות מקומית		016866360	אבנר אמירי	מקצוע / תואר הינדס תעוד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ייעוד משטח למגורים, מבני ציבור לשטח למלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד.
- תוספת זכויות בניה מ-1175 מ"ר ל-2100 מ"ר (עיקרי+שירות).
- הקלה לקו בנין של 9 מטר (במקום 100 מטר) מציר דרך ראשית 90 עבור ייעוד מלונאות.
- הקלה לקו בנין של 10.5 מטר (במקום 100 מטר) מציר דרך אזורית 77 עבור ייעוד מלונאות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.948 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	1,290	+ 1,290	-	מ"ר	מלונאות
-	-	48	+ 48	-	מס' מיטות	
-	-	-	-	1118	מ"ר	מגורים
-	-	-	-	9	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	100B	100A	מלונאות
		200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
66.3%	1.291	60.4%	1.177
33.7%	0.657	5.9%	0.114
100%	1.948	33.7%	0.657
		100%	1.948

↓

יעוד	מלונאות	דרך מאושרת	סה"כ
מגורים ב'			
שטח לבנייני ציבור			
דרך מאושרת			
סה"כ			

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות.
4.1.1	שימושים
א.	אכסון מלונאי עד 24 חדרים, 48 מיטות.
ב.	שרותים מלונאים (ח.אוכל/מסעדה, בית קפה, קבלה, ח.ישיבות, חנות מזכרות, ספא, חדרי טיפול, ח.כשר, משרד מנהל, מחסנים, ח.טכניים)
4.1.2	הוראות
א.	מאפייני הטיפול האדריכלי במבנה יהיו בכפוף לאישור ועדת השימור ובפיקוח הועדה המקומית לתכנון ובניה.
ב.	גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת.
ג.	בניית שטחים נוספים, תוספת קומות ושינוי קו בניין, יחשבו כסטייה ניכרת.
ד.	כל שימוש אשר אינו מופיע בהוראות תכנית זו ייחשב כסטייה ניכרת.
ה.	האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.
ו.	האכסון ינוהל כיחידה אחת, על ידי גורם אחד.
ז.	תנאי למתן היתר בניה אישור משרד התיירות בדבר עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך לכלי רכב, חניות ציבוריות, מדרכות להולכי רגל, גינון רחוב, ריהוט רחוב.
ב.	מעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א.	בהתאם לדרישות הועדה המקומית, בכפוף לתקינה ולחוק התכנון והבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח הא (השטח)	צמיגות (יח"ד ליום נטו)	מספר מיטות	שטחי בניה מ"ר				סמל מבנה	גודל מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מספר קומות					מספר בניה שטחי	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת					שטח עיקרי		
				מתחת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	שטח עיקרי	שטח עיקרי							
כמוסון בתשריט מוצע			1	1	3	16	70%	48	50	150	100	300	A	1291	100	מלונאות			
				1	2	12			150	120	530	B							
				1	3	16			50	290	60	C							
				1	-	6			300	250	לי"ר	D							
סה"כ																			
									2100	400	500	890							

א. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לבניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
 ג. קוי הבנין המצויינים ברזוטות ימדדו מצירי הרכיבים.

6. הוראות נוספות

6.1 שימור

- 6.1.1 מבנים A ו-B הם מבנים המיועדים לשימור. יש להסיר מהם כל תוספות שאין להן ערך הסטורי. תיאסר הריסת כל חלק שהוא אוטנטי. חלקים רעועים יש לחזק ולשקם קונסטרוקטיבית. כל העבודות המותרות יקבלו אישור מועדת השימור של עיריית טבריה, בהתייעצות עם יועץ השימור של הועדה המחוזית.
- 6.1.2 התאריך הקובע בהתייחס לשימור המבנים יקבע בתיאום עם ועדת שימור טבריה בהתייעצות עם יועץ השימור של הועדה המחוזית.
- 6.1.3 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה: השלמת תיק תיעוד מלא ע"פ הנחיות מנהל התכנון.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיו קבלת אישור של ועדת שימור טבריה בהתייעצות עם יועץ השימור של הועדה המחוזית, לעיצוב אדריכלי של תוספות הבניה בהתאמה למאפייני המבנים, לפרטי הבנין ולחומרי הגמר הפיתוח.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישורים של רשות העתיקות ומשרד התיירות.

6.2 עתיקות

- 6.2.1 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3679/0 "טבריה וחמת" י"פ : 4256 עמ' 473 מיום : 27/10/1994 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.2.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- 6.2.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.2.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.2.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3 חניה

- 6.3.1 הואיל והחצר מיועדת לשימור, לא תותר חניה בחצר המגרש.
- 6.3.2 תותר חניה בתחום המגרש, ממערב, מצד רחוב אלחדיף באופן שאינו פוגע בערכים השימוריים, בכפוף לאישור ועדת השימור של עיריית טבריה. והיה אם לא ניתן יהיה לספק את מספר מקומות החניה הנדרש עפ"י התקן, בסמכות הועדה המקומית לדרוש תשלום לקרן חניה, בעבור חניה ציבורית חלופית, במרחק אשר אינו עולה על כ-350 מ', עפ"י חוק התקנת מקומות חניה, התשס"ט 2008, סעיף 2(ד).

6.4 קולטי שמש על הגג

- בגגות יוצבו קולטים לדודי שמש אשר יוסתרו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, באישור ועדת השימור של עיריית טבריה.

6.5 מים

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

6.6 ניקוז

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

6.7 ביוב

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

6.8 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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 מוסדר.

6.9 נגר עילי

מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 עודפי חפירה ופסולת בנין

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.11 תנאים למתן היתר בניה

- 6.11.1 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- 6.11.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישורים של רשות העתיקות ומשרד התיירות.

6.12 תמ"א 38

תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413,

יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת תו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008)

6.13 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

6.14 שירותי כבאות

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

6.15 השבחה

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

6.16 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.17 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.18 מרחב מוגן

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.19 פיתוח תשתית

- 6.19.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- 6.19.2 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6.20 חשמל

- 6.20.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 6.20.2 בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- 6.20.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 6.21.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל תשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שימור הקיים, ובינוי חדש	בכפוף לכל האישורים הנדרשים מתוקף תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: אפריל 2013	חתימה: לס אולס אינטל אינווסטמנטס אינק ח.פ. 560017352	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 560017352	תאגיד/שם רשות מקומית: לס-אולס אינטל אינווסטמנטס אינק		

תאריך: אפריל 2013	חתימה: מילוסלבסקי אורי - אדריכל מ.ד. 2591	שם: אורי מילוסלבסקי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 510558950	תאגיד: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ		

תאריך: אפריל 2013	חתימה: לס אולס אינטל אינווסטמנטס אינק ח.פ. 560017352	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 560017352	תאגיד: לס-אולס אינטל אינווסטמנטס אינק		


תאריך: אפריל 2013	חתימה: לס אולס אינטל אינווסטמנטס אינק ח.פ. 560017352	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 560017352	תאגיד: לס-אולס אינטל אינווסטמנטס אינק		

תאריך: אפריל 2013	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 500267000	אדריכל מוטי לבית מהנדס העין עיריית טבריה	עיריית טבריה	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אורי מילוסלבסקי, מספר זהות 05831094 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19432 ששמה יעוד שטח למלונאות ברח' הפלמ"ח, טבריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 7391.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. חביב חדד – חדד.ח מהנדסים בע"מ – תכנון חניה
- ב. אדריכל אבנר אמירי – תיק תיעוד
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 מילוסלבסקי אורי - אדריכל
 מ.ר. 7391
 חתימת המצהיר

28.04.2013
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה חביב חדד, מספר זהות: 21027875
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19432 ששמה יעוד שטח למלונאות ברח' הפלמ"ח, טבריה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מהנדס תנועה ויש בידי תעודה מטעם התאחדות ההגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא 21091 או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום כבישים / תחילת יישובים חלה לגביו חובת רישוי. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח חניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חדד ח. מהנדסים בע"מ
אנג' חדאד חביב
יועץ תנועה

חתימת המצהיר

28.4.13

תאריך

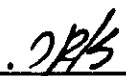
חדד ח. מהנדסים בע"מ
אנג' חדאד חביב
ר.מ. 21091

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אדר' אבנר אמירי, מספר זהות 016866360

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19432 ששמה יעוד שטח למלונאות ברח' הפלמ"ח, טבריה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שימור ויש בידי תעודה מטעם univesita degli studi roma tre אני מומחה בתחום שימור אדריכלי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תיק תיעוד בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

28/04/2013
 תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/19432

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 6-12-2012 וזאת לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) בקנה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: ד"ר אילנה רז מספר רשיון: 807 חתימה: [חתימה] תאריך: 6-12-2012

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 6-12-2012 וזאת לפי הוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: ד"ר אילנה רז מספר רשיון: 807 חתימה: [חתימה] תאריך: 6-12-2012

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מיטלסלבסקי-אורי
פ.ר. 2009

עורך התוכנית: אורי מילוסלבסקי תאריך: 28/04/13 חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: <u>נספת בינוי, נספת חניה, תיק תיעוד</u>		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	✓	
	6.2	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	✓	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	✓	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	✓	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/חנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

√		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים (7) בוגרים
---	--	--	--	--------------------------------

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התז"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוריים

עורך התוכנית: אורי מילוסלבסקי תאריך: 28/04/13 חתימה: מילוסלבסקי אורי - אוריכל
 מ.ר. 2091

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	חלה	3.2013
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

התוכנית נכנסה לתוקף
 3.2013
 מ.ר. 2091

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.