

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
אישור תכנית מס. ג/ 8957
 הונעה המאוזת לתכנון לבניה החליטה
 ביום 5.1.97 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הונעה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/ 8957
 מורטמה בולקוש הפרסומים מס' _____
 ביום _____

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מפורטת מס ג / 8957
 המהווה שנוי לתכנית המתאר הארצית החלקית
 לחופים מס. ת.מ.א. 13

23.10.00
 18.10.00
 סימוכין 2462000 HRTAKANON

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מפורטת מס. 8957 / ג, המהווה שנוי
לתכנית המתאר הארצית חלקית לחופים מס. ת.מ.א. 13

1. שם וחלות התכנית .
תכנית זו תקרא " תכנית מפורטת מס. 8957 / ג " והיא תחול על כל המתחם המתוחם בקו כחול
רצוף כפי שמצוין בתשריט בק.מ. 500 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית.
תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
• תקנון ובו דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון") .
• תשריט צבוע המפרט את יעודי הקרקע השונים וערוך בקנה מדה 1:500. (להלן " התשריט").
• מפת מדידה
• תשריט הוראות בנוי המפרט את הבנוי בשטח התכנית

3. יחס לתכניות אחרות .
3.1 תכנית זו מהווה שנוי לתכנית ארצית לחופים ת.מ.א. 13 .
3.2 תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר טבריה 287 / ג על כל שנוייה. הוראותה מחייבות על פני
תכנית מתאר טבריה על כל שנוייה.

4. מקום התכנית.
מחוז : צפון
נפה : כנרת
עיר : טבריה

גוש	חלקה	חלק חלקה
15728	-	8
15044	-	68
15045	-	61 ,20

5. שטח התכנית
כ 11.1 דונם

6. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל , חברת מלון חוף רון בע"מ, עיריית טבריה.

7. יזם התכנית.
חברת מלון חוף רון בע"מ. דרך גדוד ברק . טבריה.
טל. 06- 6791350 , פקס 06- 6791351

8. עורך התכנית .
ישי- וילסון ארכיטקטורה . חיסין 23 תל - אביב.
טל. 03- 6202028 - 03. פקס 03- 5281061

9. מטרת התכנית .
מטרת התכנית לקבוע ולעצב אזור מלונאות חוף , ומעברים צבוריים .
לקבל הקלה לענין אסור בניה מקו המיים , והוספת שמוש מלונאי בשטח שיעודו הנוכחי מרכז
נופש . (בת.מ.א. 13) .

10. תאור מקרא.

מרכז נופש - שטח צבוע פסים בצבעים תכלת צהוב.
 מעבר צבורי / טיילת - שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים אדומים.
 גבול תכנית - קו רצוף כחול.
 דרכים מאושרות או קיימות - שטח צבוע חום.
 גבול חלקה ומספרה - מספר שחור. קו שחור.
 גבול גוש - קו כחול רציף עם משולשים משני צדיו.
 מס. הדרך - ספרה שחורה ברבע עליון של עגול.
 קו בנין מינימלי - ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העגול.
 רוחב הדרך - ספרה ברבע התחתון של עיגול.
 גבול תכנית לפי מנהל - קו אדום.
 קו שחור מקוקו - קטע בנין להריסה.

11. שמושי קרקע (שמושים ותכליות).

מרכז נופש : תותר הקמת מלונאות חוף וכל הקשור להפעלתה, מגרשי ספורט, גן ארועים, שרותי רחצה, שרותי בידור, הסעדה ומסחר, אולמות כנוס וכדומה - הכל בכפוף להנחיות תמא/ 13.
מעברים צבוריים / טיילת : למעבר להולכי רגל בלבד.
דרכים : לא תותר הקמת בנין בשטח הדרך. בשטח הדרך תותרנה רק עבודות הקשורות בסלילת דרך, הכשרת חניה, החזקתן ותיקונן.

יעוד	שטח יעוד בדונם	% מהשטח
מרכז נופש (כולל מלונאות אקסטנסיבית)	8.2	73.9
טיילת - מעבר צבורי	1.2	10.8
דרך קיימת	1.7	15.3
סה"כ השטח	11.1	100

12. טבלת סכום זכויות בניה.

מס. חדרים	אחוזי בניה						קוי בנין		גודל מגרש מינימלי	יעוד
	סה"כ	תכנית	שטחי שרות	שמושים עקריים	מתחת בניסה	מעל בניסה	אחורי וקדמי	צדדי צפון דרום		
130 חדרים	135%	60%	55%	80%	60%	75%	לפי הקיים	20 מ 3 מ	8 דונם	מרכז נופש

13. הוראות בניה.

תקנות הבניה בשטח התכנית יהיו כמפורט :
 13.1. אחוז הבניה לשמושים עיקריים לא יעלה על 80% משטח הקרקע .
 13.2. גובה המלונאות לא יעלה על 3 קומות ולא יותר מ - 10.0 מ. מעל פני קרקע סופיים. הגובה ימדד בצורה אנכית מפני קרקע סופיים הגבוה ביותר שליד הבנין (דרך גדוד ברק). תוספת הקומה תהיה בגובה המינימלי הנדרש על פי חוק.

13.3 מס. קומות מתחת למפלס הכניסה - קומה אחת.
13.4 קוי הבנין בהתאם לתכנית הוראות הבנוי. קוי הבנין מתייחסים לבניה חדשה בלבד.
13.5 טפול בחזית חמישית (גג הבנין) - גג הבנין יהיה מגונן ויהיה מיועד למרפסת גן לשמוש המלונאות.
לא תותר כל הנחת מתקנים על הגג למעט מתקנים המיועדים לשמוש ותפעול הגג כמרפסת גן.
בקשות להתר בניה יראו את הפתרון לחזית החמישית של הבנין (גג). לא ינתן טופס 4 ללא בצוע הגנן.

14. מעברים צבוריים - טיילת.
מעברים צבוריים יוקצו מצפון ומדרום לתחום מלונאות החוף על פי התשריט, כאשר תנאי לבנית הקומה השניה יהיה בצוע המעברים הצבוריים. יוקצה מעבר צבורי - טיילת לאורך החוף בין שני המעברים (הצפוני והדרומי). בכל המעברים תרשם זיקת הנאה לצבור.

15. חניה.
החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה ("התקנת מקומות חניה"), תשמ"ג 1983.

16. הפקעה ורשום לצרכי צבור.
שטחים לצרכי צבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו כחוק וירשמו לפי סעיפים 188 ו-26 א לחוק.

17. הטל השבחה.
יגבה כחוק.

18. חשמל ותקשורת.
18.1 א. 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 טיילים חשופים - 2.0 מ
ברשת מתח נמוך עם טיילים מבודדים וכלבים איריים - 1.5 מ.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 5.0 מ.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ - 11.0 מ
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 21.0 מ.
הערה - במדה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מדע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ. מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ. מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ. מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט,
ואין לחפור מעל ובקבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.
ג. במדה ותדרש העתקתם של קוי החשמל עקב בצוע התכנית, יעשה הדבר על חשבון יזמי ו / או מבצע התכנית ובתאום מקדם עם חברת החשמל.
18.2 מערכת קוי תקשורת - טלפון טלוויזיה וכיו"ב, תהיה על פי הוראות חב. בזק, ועל פי התקנים.
18.3 הבצוע מידית עם מתן ההיתר.

19. מיים.
היתר בניה מתנה בתכנית מאושרת לפי משרד הבריאות והרשות המקומית.

20. ביוב.
היתר הבניה מתנה בתכנית ביוב מאושרת לפי משרד הבריאות, משרד לאכות הסביבה, מנהלת הכנרת, והרשות המקומית.

21. אשפה .

כל בניה תכלול מתקני אשפה במסתור על פי תקנים שיקבעו על ידי הועדה המקומית.

22. נקוז

התר בניה מתנה בהגשת תכנית נקוז המגרש על פי הוראות מהנדס העיר , והואות מנהלת הכנרת.

23. עתיקות

באתר עתיקות לא ינתן התר לבניה או להריסה , וכן לא יעשה אדם ולא יורשה לעשות אחד מאלה , אלא באשור מראש ובכתב ממנהל רשות העתיקות , ובהתאם לתנאיו, וכל פעולה אחרת המנויי בסעיף 29א לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.

24. מבנים קיימים

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו. רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים :

א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או/ ולתחום שטח צבורי ו/או שצ"פ.

ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפקוח.

ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל על פי הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

חתימות

מלון חוף רון בע"מ. RON BEACH HOTEL LTD.
ת.ד. 173, 808
טבריה טל. 06-791350 TIBERIAS

חתימת יזם התכנית

ישו - וולסון
ארכיטקטורה
מיסיון 23 תל אביב
סניף 2028
TEL: (03) 528 1061
FAX: (03) 528 1061

חתימת עורך התכנית

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית