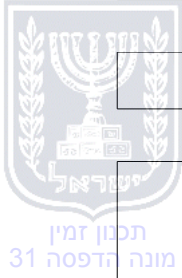


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-0240358

ג/22465 מתחם הזר-טבריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/06/2018

לאשר את התוכנית

03/05/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תוספת קומה למבנה קיים בלב העיר העתיקה, סמוך לרחוב הירדן ולטיילת של טבריה. לצד מסגד א-זידאני ("אל עומארי").  
התכנית באה לאפשר ייעודים של מסחר, ותיירות (מלונאות) בתחומה.  
הקמת מלון עירוני ברמה C עד 59 חדרי אירוח הכוללת בשלב ראשוני 37 חדרי אירוח עם אופציה להרחבה. המלון מיועד לתיירות עירונית וצליינים ללא מטבח וחדר אוכל בהתבסס על מסעדות ובתי אוכל בסביבה המידית, תוך הסדרת מעברים להולכי רגל ומקומות חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22465 מתחם הדר-טבריה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

207-0240358

שטח התכנית 1.2

2.671 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|        |                  |
|--------|------------------|
| טבריה  | מרחב תכנון מקומי |
| 251000 | קואורדינאטה X    |
| 743775 | קואורדינאטה Y    |

### 1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם בלב העיר העתיקה, סמוך לרחוב הירדן ולטיילת של טבריה. לצד מסגד א-זידאני ("אל עומארי").

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב  | ישוב  |
|-------|----------|-------|-------|
|       |          | הירדן | טבריה |

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן    |
|----------|----------|---------------|---------------------|----------------------|
| 15010    | לא מוסדר | חלק           |                     | 36                   |
| 15014    | לא מוסדר | חלק           |                     | 1, 73                |
| 15015    | לא מוסדר | חלק           | 18-19, 41           | 13-14, 20-21, 44, 46 |
| 15019    | לא מוסדר | חלק           |                     | 93                   |
| 15766    | מוסדר    | חלק           |                     | 21                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 15766    | 15010        |

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ג/4616      | 9                |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/09/2010 | 154                     | 6137               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | תמא/12/1          |
| 05/11/1981 |                         | 2760               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/כנרת. הוראות תכנית תמא/13/כנרת תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/13/כנרת       |
| 30/09/2001 | 17                      | 5020               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11716. הוראות תכנית ג/11716 תחולנה על תכנית זו.         | שינוי   | ג/11716           |
| 10/08/2014 | 7320                    | 6854               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/18071. הוראות תכנית ג/18071 תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | ג/18071           |
| 13/02/1977 | 818                     | 2295               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/1822 ממשיכות לחול.              | שינוי   | ג/1822            |
| 28/09/1986 | 3350                    | 3384               | תכנית זו משנה את יעודי הקרקע בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/4616 ממשיכות לחול.           | שינוי   | ג/4616            |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך   | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך                             |
|---------------------|---|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------------------------|
| כן                  |   |                   | מיכאל ורדי   |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית                         |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                                      |                   | מיכאל ורדי   |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע                        |
| לא                  | הנחיות תכנון- מערך אצירה ואיסוף אשפה ופסולת למיחזור | 12: 08 03/12/2015 | אבשלום לוי   | 09/06/2015  | 8                 |          | מנחה  | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא                  | נספח עצים בוגרים                                    | 12: 14 25/01/2017 | בניהו טל     | 23/01/2017  | 10                |          | מחייב | סביבה ונוף                            |
| לא                  | נספח סניטרי   | 08: 25 04/12/2016 | צרלי חורי    | 22/06/2016  | 1                 | 1: 100   | מנחה  | ביוב וניקוז                           |
| לא                  | נספח תכנון מערך פסולת                               | 11: 35 24/12/2015 | אבשלום לוי   | 14/06/2015  | 1                 | 1: 200   | מנחה  | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא                  | נספחי בינוי   | 08: 27 08/02/2021 | מיכאל ורדי   | 07/02/2021  | 7                 | 1: 200   | מנחה  | בינוי                                 |
| לא                  | תשריט נספח עצים בוגרים                              | 12: 05 25/01/2017 | בניהו טל     | 23/01/2017  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | סביבה ונוף                            |
| לא                  | נספח תנועה, חניה ובינוי עקרוני                      | 09: 35 21/02/2021 | ישראל רשטניק | 18/02/2021  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | תנועה                                 |
| לא                  | תשריט מצב מאושר                                     | 09: 32 21/02/2021 | מיכאל ורדי   | 21/02/2021  | 1                 | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר                             |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                    | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                   |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------------|---------|------------------|-----|-------------|-------------|-------------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>עיריית טבריה | טבריה   | טבור הארץ<br>(1) |     | 04-6739503  |             | anet@tiberias.muni.il   |
|                | פרטי        | פרטי פרטי   |               | חב' הלן רוז<br>בע"מ         | בית שמש | (2)              | 8   | 077-8200196 | 077-9104820 | office.dvrose@gmail.com |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד 500.

(2) כתובת: רח' נחל לכיש 8, בית שמש.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                   |
|------|-----------|---------------|---------------------|---------|------|-----|-------------|-------------|-------------------------|
| פרטי | פרטי פרטי |               | חב' הלן רוז<br>בע"מ | בית שמש | (1)  | 8   | 077-8200196 | 077-9104820 | office.dvrose@gmail.com |

(1) כתובת: רח' נחל לכיש 8, בית שמש.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב      | רחוב     | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                   |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------|----------|-----|-------------|-------------|-------------------------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | מנהל מקרקעי<br>ישראל | נוף הגליל | (1)      |     | 073-2021111 | 073-2021500 |                         |
| חוכר         |       |    |               | חב' הלן רוז<br>בע"מ  | בית שמש   | נחל לכיש | 8   | 077-8200196 | 077-9104820 | office.dvrose@gmail.com |

(1) כתובת: רח' הצבי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב       | רחוב   | בית | טלפון      | פקס           | דוא"ל                         |
|----------------|-------------|---------------|---------------|---|------------|--------|-----|------------|---------------|-------------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי   | מיכאל ורדי    | 37003         | מיכאל ורדי<br>אדריכל                                    | נשר        | התעשיה | 37  | 04-8203335 | 04-8203334    | mvarch@zah<br>av.net.il       |
| מהנדס          | מהנדס       | צרלי חורי     | 81087         | מארו - תכנון<br>ויעוץ הנדסי<br>בע"מ                     | חיפה       | (1)    |     | 04-8699578 | 153-4-8699326 | Maro_eng@n<br>etvision.net.il |
| הנדסאי<br>נוף  | יועץ נופי   | בניהו טל      |               | מידות ומעשי<br>נוף                                      | כפר תבור   | (2)    |     | 04-6020604 | 04-6020603    | office@midd<br>ot.co.il       |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | אפריים לבנברג | 503           | אפריים לבנברג   | חיפה       | (3)    | 32  | 04-8536605 | 04-8512706    | alinor@leven<br>berg.co.il    |
| טכנאי נוף      | יועץ        | אבשלום לוי    |               | אתגרים<br>סביבתיים<br>אקוסטאר<br>מקבוצת<br>תכנונית בע"מ | קרית טבעון | (4)    |     | 04-9830523 | 04-9832631    | office@ecost<br>ar.co.il      |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | ישראל רשטיק   | 00078171      |   | טירת כרמל  | (5)    | 2   | 04-8559111 | 04-8559100    | traffic@grdel<br>.co.il       |

(1) כתובת: ת.ד. 99738 חיפה 31996.

(2) כתובת: כפר תבור ת.ד. 152421 1.

(3) כתובת: שד' בן גוריון 32, חיפה.

(4) כתובת: ת.ד. 142 קרית טבעון.

(5) כתובת: רח' היוזמה 2 פארק עסקים טירת כרמל.ד. 85 30200.



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

| מונח             | הגדרת מונח                                      |
|------------------|---|
| גובה בניין       | מדוד מפני הקרקע המפותחת בכל חתך                 |
| מפלס כניסה קובעת | מפלס קומת הכניסה הקרובה ביותר לדרך הגישה לבניין |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת יעוד מסחר ותיירות לצורך הקמת מלון עירוני.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעודי קרקע- שינוי השימושים המותרים בתחום התכנית בהתאם למפורט בתכנית.
2. הגדרת זכויות בניה.
3. הגדרת תנאים למתן היתרי בניה.
4. מתן הנחיות בינוי והוראות לעיצוב המבנה וסביבתו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד         | תאי שטח     |
|--------------|-------------|
| ככר עירונית  | 3002 - 3000 |
| דרך מאושרת   | 1001 , 1000 |
| דרך מוצעת    | 900         |
| חניון        | 2000        |
| מסחר ותיירות | 1           |

| סימון בתשריט         | יעוד         | תאי שטח כפופים |
|----------------------|--------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור  | ככר עירונית  | 3001 , 3000    |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מאושרת   | 1001           |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | ככר עירונית  | 3000           |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר ותיירות | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד             | מ"ר             | אחוזים     |
|------------------|-----------------|------------|
| דרך הולכי רגל    | 899.47          | 33.05      |
| דרך קיימת/מאושרת | 200.59          | 7.37       |
| מסחר             | 1,547.84        | 56.87      |
| שטח ציבורי פתוח  | 73.69           | 2.71       |
| <b>סה"כ</b>      | <b>2,721.59</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד         | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת   | 182.47          | 6.70         |
| דרך מוצעת    | 70.99           | 2.61         |
| חניון        | 50.26           | 1.85         |
| ככר עירונית  | 633.45          | 23.28        |
| מסחר ותיירות | 1,784.42        | 65.57        |
| <b>סה"כ</b>  | <b>2,721.59</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>ככר עירונית</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מיועד למעבר הולכי רגל ומקום מנוחה.<br>ריהוט רחוב, תאורה, פיתוח גנני, מדרכות להולכי רגל.   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>אדריכלות</b>   |
|              | גמר השבילים באבן משתלבת או באבן טבעית, בהמשך לחומרי הגמר הקיימים בשכנות לתכנית.   |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | ישמשו למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.<br>לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים ולריהוט הרחוב.   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | שטח לתנועת כלי רכב, לחניה ציבורית לכלי רכב, להעברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, קווי אספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קוי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעקות ורשת תאורה, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל. |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.4</b>   | <b>חניון</b>  |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | ישמש כחנית נכים בגבולות התכנית.   |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>חניה</b>   |
|              | החניות בגבולות התכנית הינן חניות ציבוריות מונגשות.  |
| <b>4.5</b>   | <b>מסחר ותיירות</b>   |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מרכז אזרחי הכולל חנויות, בתי עסק, מסעדות, מכון כושר בקומת הקרקע, העברת קוי תשתיות, וכן שטחי מלון.   |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>אדריכלות</b>   |
|              | מערכות טכניות ימוקמו על גג המבנה, תוך הקפדה על הסתרתן ממבט ישיר מהרחוב או מחלקי המגרש הפנימיים.   |
| ב            | <b>שימור</b>  |
|              | תוספות הבניה ישתלבו ברוח העיצובית של המבנה הקיים.<br>ישמר אופי אחיד של החזיתות הקיימות והחדשות, וזאת ע"י חיפוי חזיתות התוספות באבן בזלת בשילוב אבן גיר וזכוכית ברוח המבנה הקיים, ובהתאם לעקרונות נספח הבינוי המהווה חלק                             |

| מסחר ותיירות  | 4.5 |
|---|-----|
| <p>מתכנית זאת.<br/>מעברי הסטווין המלווים את היקף קומת הקרקע של המבנה הקיים ישומרו וישארו פתוחים לתנועת הולכי רגל כחלק מזיכת הנאה להולכי רגל- כמשורטט בתשריט.<br/>המבנה צמוד למבנה מסגד א- זידאני ("אל- עומאר")- המסגד המרכזי של טבריה, שהפך לסמל חזותי של טבריה בזמן שלטונות המנדט הבריטי.<br/>התכנית ותנאים למרקם הסביבה ההיסטורית הבנויה.<br/>לתכנית מצורף נספח בינוי מפורט המוכיח את התאמתה של התכנית לסביבה הבנויה.<br/>נספח הבינוי מחייב אך ורק מבחינת גובה בהמבנה, הכל למען התאמת התכנית למרות שימור מונוה הדפסה 31 עירוניות.</p> |     |
| <p><b>מסחר</b><br/>חנויות לסוגיהן ובתי עסק לממכר, מסעדות, בתי קפה, מכוני כושר ובריאות, מועדונים לסוגיהם וכו'- ימוקמו בקומת הקרקע של המבנה הקיים.<br/>חזית קומת הקרקע הפונה לרחובות תהיה בגמר ויטרינת זכוכית למלוא שטח החזית.<br/>חזית קומת הקרקע הפונה למעבר הסטווין הפנימי תאפשר, ככל שניתן מבטים פנימיים אל חצר המסגד.</p>  | ג   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד         | שימוש        | תאי שטח     | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |       | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) |       |            |           |      |   |
|--------------|--------------|-------------|-----------------|-------------------|-------|-------------------|-----------|-----------------------------------|------------|---------------|-------|------------|-----------|------|---|
|              |              |             |                 | מעל הכניסה הקובעת |       |                   |           |                                   |            | קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני |      |   |
|              |              |             |                 | גודל מגרש כללי    | עיקרי |                   |           |                                   |            |               |       |            |           | שרות |   |
| ככר עירונית  | ככר עירונית  | 3000 - 3002 |                 |                   |       |                   |           |                                   |            |               |       |            |           |      |   |
| מסחר ותיירות | מסחר ותיירות | 1           | 1784.42         | 4165              | 830   | 100               | 59 (1)    | 14.5 (2)                          | 3          | 0             | 0     | 0          | 0         | 0    | 0 |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

1. יעוד מסחר יותר רק בקומת הקרקע בשטח של 1130 מ"ר.

2. יותר מיקום מכשור טכני על גבי הגג, כולל הסרתו.

3. המקלט שייך לציבור.

4. בחזית הראשית של הבניין הקיים ( לכיוון רחוב הירדן) תותר תוספת בניה של קומה אחת בלבד.

תוספות הבניה בשאר חלקי הבניין הקיים לא יעלו על 14.5 מ'.

באגף הצריח ( המאופיין בגיאומטרית עיגול) תותר במידת הצורך, הגבהה נוספת של 1 מ'.

5. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע (שכן יש בחלק המזרחי של התכנית שני קווי בניין אחד לקומה המסחרית ואחד לקומות המלון כפי שניתן לראות במקרא של תשריט מצב מוצע).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשלב ראשון יבנו 37 חדרי אירוח.

אופציה לשלב ב' - יבנו כ-22 חדרי אירוח נוספים..

(2) קומה: קומה 3, הערה: גובה מירבי של המבנה ימדד ממפלס כביש הגישה למבנה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**

| 6.1 | אדריכלות  |
|-----|---|
|     | <p>האכסון המלונאי שיבנה הינו מלון עירוני ברמה C.</p> <p>1. מיקום האכסון המלונאי הינו במקום מרכזי בסמיכות לטיילת העיר - יהווה חלק בחידוש העירוני בעיר.</p> <p>2. האכסון המלונאי יישען על מכלול שירותי התרבות, הביילוי וההסעדה הנמצאים העיר.</p> <p>3. אופי הבינוי של האכסון המלונאי יותאם לאופי הבינוי של הסביבה הקרובה.</p> <p>4. ינתן פתרון לתשתיות כגון: דרכי גישה, ביוב, אספקת מים וחשמל, הוראות לעניין הניקוז ומי נגר עילי, הוראות גינון לטיפול נופי ואקוסטי ככל שידרש.</p> <p>5. התאמת המבנה לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להנחיות נגישות.</p> <p>6. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד, בהתאם לסעיף 5.1 (3) לתמ"א 1/12</p>   |
| 6.2 | עתיקות  |
|     | <p>1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י ראשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| 6.3 | דרכים וחניות  |
|     | <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מתואם של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן, לאישור מחלקת תמרור בועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה בהתאם לנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה, לאישור מהנדס העיר.</p>  |
| 6.4 | איכות הסביבה  |
|     | <p>תנאי למתן היתר בנייה, קבלת חו"ד של המשרד לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואדרות, התש"ל, 1970).</p> <p>טרם מתן היתר יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת-רשות המים.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילות היוצרים שפכים, העלולים</p>  |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>איכות הסביבה</b></p>   | <p><b>6.4</b></p>  |
| <p>לזהם את הקרקע ואת מקורות המים.<br/>ג. תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה.<br/>המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>  |                    |
| <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>  | <p><b>6.5</b></p>  |
| <p>תנאי למתן היתר בניה הסדרת הרישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה 1965.</p>  |                    |
| <p><b>ניקוז</b></p>  | <p><b>6.6</b></p>  |
| <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הינו הבטחת ניקוז כל שטח התכנית בהתאם לתכנית המפורטת, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p>   |                    |
| <p><b>ביוב</b></p>   | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מפורטת מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת- רשות המים, תאגיד מים וביוב "מי רקת" והגורמים המוסמכים לכך.</p>   |                    |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p>   | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים.<br/>2. עקירת עצים תבצע רק באישור הרשות המקומית בתיאום עם קק"ל, ובקבלת אישור מראש.<br/>3. מבני עזר, מיכלים לאיסוף אשפה, מיכלים לגז ומתקני תשתית יתוכננו כחלק מהמבנה מבחינת מיקום וחומרי הגמר.</p>   |                    |
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>   | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>  |                    |
| <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>   | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית".<br/>2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:<br/>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).<br/>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> |                    |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>א. עצים קיימים בתואי תשתיות מים, ביוב ושטחים ציבוריים-</p>  |                    |



|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>תכנון תשתיות אלה יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח, ובתאום עם פקיד היערות במהלך התכנון המפורט.</p> <p>ב. הוראות בדבר עץ המסומן לשימור- עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של האתר. לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>בקשה להיתר בניה- בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>פיתוח- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>יש לתת תשומת לב מיוחדת ולנקוט בזהירות יתרה במתחם רדיוס 6 מ' סביב העץ לשימור. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> |                    |
| <p><b>פיקוד העורף</b></p>  | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>   |                    |
| <p><b>פיתוח סביבתי</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>א. עודפי קרקע, שפכי בנייה, חומרי מילוי וסלעים-אין לשפוך ואין לאחסן מחוץ לקו המגרש בו מתבצעת העבודה, או בשטחים ציבוריים פתוחים, מדרכות או כל אזור אחר המיועד לכך.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.</p>   |                    |
| <p><b>פיתוח תשתית</b></p>  | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחומי התכנית יהיה תת קרקעיים בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל ומתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבנייה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פ הדין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>                                  |                    |
| <p><b>שרותי כבאות</b></p>  | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>   |                    |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  | <p><b>6.16</b></p> |
| <p>1.בקשות להיתרי בנייה יכללו פירוט לחומרי גמר, תוך שמירה על אופי המבנה הקיים וסביבתו, שמירה על הגבלת הגובה ושילוב תוספות הבנייה ברוח המבנה הקיים, תוך מתן יחס למבנה לשימור(המסגד).</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול פירוט מיקום מערכות טכניות על גג המבנה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יכלול את פירוט הממשק בין המבנים והשטחים הציבוריים, התייחסות לטיילת המשנית בחלקה המזרחי של התכנית, תוך שמירה על פתיחת מבטים למבנה</p>  |                    |







תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

|   |  |
|---|--|
| <b>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</b>   |  |
| <p>לשימור, סימון קטעי הכניסה לחצרות משק ותפעול בריצוף/ חיפוי שונה מסביבתו, לצורך זיהוי הכניסה.</p> <p>4. בהיתר בניה למלון, ידרש אישור משרד התיירות על כך שהמלון עומד בתקנים הפיזיים לתיכנון וסייוג מתקני איכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תמרור בועדה המקומית לאישור מפרץ חניה להורדת נוסעים ברחוב הירדן.</p> |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>6.17 היטל השבחה</b>  |  |
| <p>א. היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוועדה המקומית, ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |  |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1        | הקמת 37 חדרים כשלב ראשוני להקמת המלון.                            |        |
| 2        | באופציית ההרחבה, תוספת 22 חדרים נוספים, סה"כ המלון יכיל 59 חדרים. |        |

### 7.2 מימוש התכנית

תחילת ביצוע התכנית עד 3 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31