

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0430454

תכנית ג/22797-מלון עירוני ברח' ברנר כולל מסחר רח' ביבאס טבריה



| | |
|------------------|-------------------|
| מחוז | צפון |
| מרחב תכנון מקומי | טבריה |
| סוג תכנית | תכנית מתאר מקומית |

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2018

לאשר את התוכנית

23/12/2019

יר"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

הפרויקט ממוקם במרכז העירוני של העיר טבריה בסמוך לתחנת ההיסעים (מרכזית), בין שני צירי תנועה : רח' ברנר בחזיתו הגבוהה מדרום (היוצא לדרום הכנרת), רח' ביבאס בחזיתו הנמוכה מצפון (המשכו של רח' יהודה הלוי המסחרי) המתחבר לרח' הגליל (רח' ראשי/מסחרי). ייעודו העיקרי של הפרויקט מסחר / מלונאות - קומה מסחרית חזית לרח' ביבאס + 8 קומות מלון עירוני בן 200 חדרים חזית כניסה מרח' עליון ברנר. בפרויקט משולבת קומת חניון / מערכות טכניות ומחסנים תת-קרקעית.

המגרש הנ"ל הינו בתחום מתחם 4 "עיר תחתונה" בתכנית מתאר טבריה ג/18071 ותוספת החדרים המבוקשת (80 חדרים) תואמת למגמות תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 תכנית ג/22797-מלון עירוני ברח' ברנר כולל מסחר רח' **שם התכנית**
 ביבאס טבריה **ומספר התכנית**

מספר התכנית **מספר התכנית**
 207-0430454

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 4.783 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **האם מכילה הוראות**
 של תכנית מפורטת **של תכנית מפורטת**
 כן

ועדת התכנון המוסמכת **ועדת התכנון המוסמכת**
 להפקיד את התכנית **להפקיד את התכנית**
 מחוזית

לפי סעיף בחוק **לפי סעיף בחוק**
 ל"ר

היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**
 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום **איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום**
 התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות **האם כוללת הוראות**
 לענין תכנון תלת מימדי **לענין תכנון תלת מימדי**
 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
טבריה
קואורדינאטה X
250690
קואורדינאטה Y
743520

1.5.2 תיאור מקום

מגרש נמצא בין רחובות ברנר-שילוני-ביבאס בטבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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

שכונה דונה גרציה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15026 | מוסדר | חלק | | 1, 3-4, 93 |
| 15032 | מוסדר | חלק | | 13, 47, 69 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|--------------------|
| 01/03/2001 | 1857 | 4976 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10262 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 10262 |
| 17/01/2002 | 1180 | 5047 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 11764 |
| 10/08/2014 | 7320 | 6854 | תהווה שינוי בכל הקשור לזכויות הבנייה ונפח הבנייה. | שינוי | ג/ 18071 |
| 24/12/2001 | | 5041 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14 /287. הוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14 /287 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | טה/ מק/ ג/ 14 /287 |
| 21/05/2012 | 4172 | 6419 | תא שטח 471 - שינוי יעוד מש.צ.פ. לדרך | שינוי | ג/ 17885 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|--|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | יאיר הרמן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | יאיר הרמן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| טבלת שטחים | רקע | | | 20/04/2017 | יאיר הרמן | 23/04/2017 | טבלת שטחים במצב מאושר | כן |
| בינוי ופיתוח | מנחה | 1: 250 | | 01/07/2018 | יאיר הרמן | 04/07/2018 | נספח בינוי | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 250 | | 01/07/2018 | ישראל רשטיק | 04/07/2018 | נספח תחבורה | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | | | 06/06/2018 | עיסאם דלה | 06/06/2018 | טבלת הקצאה | כן |
| חלוקה ורישום | מחייב | 1: 250 | | 05/06/2018 | עיסאם דלה | 05/06/2018 | תכנית חלוקה בגוש 15026 | לא |
| חלוקה ורישום | מחייב | 1: 250 | | 30/10/2017 | עיסאם דלה | 08/11/2017 | תכנית חלוקה בגוש 15032 | לא |
| תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות | רקע | 1: 5000 | | 11/08/2016 | יאיר הרמן | 11/08/2016 | תכנית צל לפי ג/18701 | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | | 10/06/2016 | יאיר הרמן | 27/08/2017 | נספח מצב מאושר | לא |

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/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------------------------|---------------|---------------------------|-------|-----------|-----|------------|-----|------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית, עירית טבריה | | עירית טבריה | טבריה | טבור הארץ | | 04-6739526 | | motil@tiberias.muni.il |
| | פרטי | | | ארז נכסים והשקעות בע"מ | דלתון | דלתון | | 04-6922516 | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------------------|---------------|---------------------------|-------|-------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | ארז נכסים והשקעות בע"מ | | ארז נכסים והשקעות בע"מ | דלתון | דלתון | | 04-6922516 | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|------------------------------|---------------|---------------------------|-------|-----------|-----|------------|-----|------------------------|
| בבעלות רשות מקומית | | עירית טבריה | | עירית טבריה | טבריה | טבור הארץ | | 04-6739526 | | motil@tiberias.muni.il |
| בעלים | | ארז נכסים והשקעות בע"מ | | ארז נכסים והשקעות בע"מ | דלתון | דלתון | | 04-6922516 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|--------------|---------------|----------|-----------|-----------|-----|-------------|-------------|----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | יאיר הרמן | 40181 | | כפר תבור | המייסדים | 20 | 04-6620222 | | herman.arc@gmail.com |
| | מודד | עיסאם דלה | 893 | | כפר יאסיף | כפר יאסיף | | 04-9561532 | | isam@daly.co.il |
| | יועץ תחבורה | ישראל רשטניק | | | טירת כרמל | יוזמה | 2 | 077-9215560 | 077-9215621 | israel@matop.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

הקמת בית מלון עירוני כולל קומת מסחר וחניון תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"מסחר משולב במלונאות ונופש", "תעשייה מיוחד משולב במסחר ומלונאות" ו"פ.צ.פ. ליעוד מסחר ותיירות ודרך מוצעת.
2. תוספת שטחים וחדרי מלון.
3. קביעת הוראות, זכויות בניה, קוי בניין.
4. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב.
5. הסדרת מערכת תנועה.
6. איחוד וחלוקה בהסכמה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|-----------|
| דרך מאושרת | 470 |
| דרך מוצעת | 472, 471 |
| מסחר ותיירות | 102 - 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------|--------------|----------------|
| דרך / מסילה לביטול | מסחר ותיירות | 102 - 100 |
| להריסה | דרך מאושרת | 470 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------------------------|-----|--------|
| אזור מסחר משולב במלונאות ונופש | 825 | 17.28 |

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|--------------|--|
| 66 | 3,151 | אזור תעשייה מיוחד משולב במסחר ומלונאות |
| 15.46 | 738 | דרך מאושרת |
| 1.26 | 60 | ש.צ.פ. |
| 100 | 4,774 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|--------------|
| 13.31 | 636.85 | דרך מאושרת |
| 3.37 | 161.25 | דרך מוצעת |
| 83.32 | 3,985.33 | מסחר ותיירות |
| 100 | 4,783.42 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | דרך מאושרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | כביש שרות דו-מפלסי חלקי ישמש דרך גישה בלבד למגרשים הסמוכים לו. גישה מרח' ביבאס (תחתון) ומרח' ברנר (עליון) כפי שמצויין בנספח בינוי. שטח חפיפה בין מפלס עליון ומפלס תחתון - 350 מ"ר. יבנה מהלך מדרגות מקשר בין רח' ביבאס לרח' ברנר. תובטח זיקת הנאה למעבר חופשי לציבור. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | 1. תא שטח 471 - ראה הוראות דרך מאושרת. 2. תא שטח 472 - דרך לכלי רכב, הולכי רגל, גינון מלווה. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | מסחר ותיירות |
| 4.3.1 | שימושים |
| | קומה מסחרית - למסחר תומך תיירות, משרדים, חנויות, מרפאות. תיירות - בית מלון עירוני - 200 חדרים. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | הנחיות מיוחדות |
| | האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. |
| ב | בינוי ו/או פיתוח |
| | רואה תכנית בינוי לגבי העמדת הבניין, מפלס 0.00, מס' קומות, גובה בניין. |
| ג | תנועה |
| | קומת תת קרקעית לחנויות ומערכות טכניות תשרת את כל היעודים. |
| ד | עיצוב אדריכלי |
| | חזיתות קומה מסחרית יחופו באבן ובחומרים עמידים, חזיתות המלון יחופו באבן 20% מקירות מבנה אטומים, באישור מהנדס הועדה. |
| ה | הוראות פיתוח |
| | הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח וטיפול מקיים של המרחב הציבורי במימשק בין המבנה לרחובות הסמוכים ובמיוחד לצומת הרחובות ברנר /שילוח. |
| ו | תנאים למתן תעודת גמר |
| | 1. תנאי לקבלת תעודת גמר שלב א'- חניון ומסחר : ריצוף גג המבנה ובניית מסתורים למערכות טכניות ו/או הגשת בבקשה להיתר בניה לשלב ב' - בנית בית מלון. |

| מסחר ותיירות | 4.3 |
|--|-----|
| 2. תכנית פיתוח תוגש לאישור מהנדס העיר. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-------|--------------------|---------|-------|-----------------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שדות | עיקרי | | | | | |
| 0 (2) | 0 | 0 | 0 | 3 (1) | | | 100 | 5617 | 2400 | | | 3976 | 100 | מסחר | מסחר ותיירות | |
| 0 (7) | 0 | 0 | 0 | | 9 (6) | 30.94 (5) | 200 (4) | | | | 3100 | 9800 (3) | 3976 | 100 | תיירות | מסחר ותיירות |

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת שטח עקרי מיעוד מסחר ליעוד תיירות עד מקס. 200 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה מסחרית כוללת קומת ביניים חלקית, קומת חניון תת קרקעית.
- (2) לא יותרו פתחים בחזיתות הפונות למגרש 2 (הצפוני).
- (3) מתוך זה שטח מיועד למרפסות בלבד-1600 מ"ר.
- (4) חדרי מלון.
- (5) גובה המרבי של המבנה לא יעלה גובה אבסולוטי 143.46-.
- (6) קומת כניסה כוללת קומת ביניים חלקית, 7 קומות חדרים+ יציאת חרום לגג ומסתור מערכות טכניות.
- (7) לרחי' ביבאס - 0 מ' ללא פתחים לקומת כניסה מלון, 5 מ' לקומות טיפוסיות מלון.

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

- א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה הבנייה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות כולל חניה ציבורית.

6.2**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3**שרותי כבאות**





תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.4**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

6.5**תשתיות**

- מים
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית -רשות ניקוז כנרת. ביוב
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת, תאגיד מים וביוב "מי רקת" וגורמים מוסמכים לכך.
- מתקני תקשורת
- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
- א. 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.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את

| תשתיות | 6.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------------------|----------|--|-------------------------------------|--|--|-------------------------------|--------|--|--|--------|--|--|--------|--|---------------------------------|---------|---|--------------------------------|---------|---|--------------------|--------|--|--------------------|--------|--|---------------------|---------------------|--|----------|--------|--|--------------|--------|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> | <p>התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור</p> <p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td colspan="2">בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/עלעליון 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.</p> | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו | | קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' | | | קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד | 2.0 מ' | | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה | 5.0 מ' | | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) | 2.0 מ' | | קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | 20.0 מ' | - | קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו | 35.0 מ' | - | כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' | | כבלי חשמל מתח גבוה | 3.0 מ' | | כבלי חשמל מתח עליון | בתאום עם חברת החשמל | | ארון רשת | 1.0 מ' | | שנאי על עמוד | 3.0 מ' | |
| מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד | 2.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה | 5.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) | 2.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | 20.0 מ' | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו | 35.0 מ' | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כבלי חשמל מתח גבוה | 3.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כבלי חשמל מתח עליון | בתאום עם חברת החשמל | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ארון רשת | 1.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| שנאי על עמוד | 3.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| עתיקות | 6.6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> | <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. תנאי קבלת היתר בנייה - תאום ואשור רשות העתיקות.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| הנחיות מיוחדות | 6.7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>היתר בניה יוגש ע"י יזם התכנית כחלק מהגשת בקשה שלב א' - למסחר וחניון. על היזמים לשאת בעלות בניית כביש שרות דו-מפלסי על מנת לממש את המוצע בתכנית זו.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|---|------------|
| ניהול מי נגר | 6.8 |
| <p>יש להבטיח מניעת זיהום המים העיליים על פי תשריט הנחיות סביבתיות של תמ"מ 2/9 לפעול על פי סעיף 5.6.1 לתמ"מ.</p> <p>בשטח התכנית הנמצאת באיזור א 1 בתמ"א 34 ב' 4 יקבעו הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, התחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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>בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ? אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> | |



| | |
|---|------------|
| פסולת בניין | 6.9 |
| <p>1. היתר בנייה יינתן לאחר היתחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועופי עפר לאתר מסודר ומאושר בלבד.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה עלך פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> | |



| | |
|--|-------------|
| חלוקה ו/ או רישום | 6.10 |
| <p>א. תכנית זו כוללת חלוקה חדשה בהסכמה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תצ"ר ע"י ועדה מקומית.</p> <p>עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> | |



| | |
|---|-------------|
| היטל השבחה | 6.11 |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> | |

| | |
|---|-------------|
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.12 |
| <p>1. אישור משרד הבריאות לפתרון הביוב.</p> <p>2. אישור תחום כנרת- בשלב הבקשות להיתרי בנייה וטרם מתן ההיתר יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק שפכים.</p> | |



| | |
|---------------------|----------|
| ביצוע התכנית | 7 |
|---------------------|----------|

| |
|-----------------------|
| 7.1 שלבי ביצוע |
|-----------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------------------|--------|
| 1 | חניון תת-קרקעי וקומת קרקע-מסחרית. | |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|--------|
| 2 | מבנה מלון. | |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



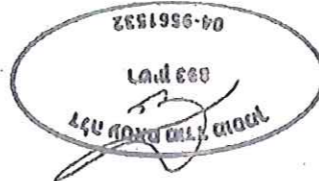
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



טבלת הקצאת בהסכמת בעלים

נוסף 2 עמ' 1 (תקנה 5)

| מחיר חתימה | חתימת החוברים/בעלים | שם הבעלים | שם הממשל | מספר חלקים | תחילת המגזר/מגזר | יעוד החלקים | שטח החלקים | מס' זווית | מס' זווית | מס' זווית | מבצע | | מס' זווית | שטח | מס' זווית | מס' זווית | מס' זווית | |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | | | | | | | | | | מס' זווית | שטח | | | | | | |
| 04.06.2018 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 |
| 04.06.2018 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 |
| 04.06.2018 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 | מס' זווית 514387760 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



תל"ה עסאם - הגדרה ומידות - 049561532 - טל' - נפר יאסיר

שטחים מותרים : לפי תב"ע ג/10262

| מס' מגרש | מג'רש/שטח מ"ר | שטח עקרי | מ"ר | שטח שירות | מ"ר | מג'רש/שטח מ"ר | מס' מגרש |
|---------------------|--|----------|---|-----------|------|--|---------------------|
| 1/1-מסחר ומלונאות | מגרש 2 - 825 מ"ר | 200% | מסחר : 35% ; מלונאות : 65% | 40% | 577 | מגרש 6 - 572 מ"ר מגרש 9 - 2518 מ"ר מגרש 11 - 61 מ"ר סה"כ 3151 מ"ר | 1/1-מסחר ומלונאות |
| 1/3-1-תעשייה מיוחדת | מגרש 6 - 572 מ"ר מגרש 9 - 2518 מ"ר מגרש 11 - 61 מ"ר סה"כ 3151 מ"ר | 200% | תעשייה : 50% ; מסחר : 20% ; מלונאות : 30% | 40% | 3151 | מגרש 6 - 572 מ"ר מגרש 9 - 2518 מ"ר מגרש 11 - 61 מ"ר סה"כ 3151 מ"ר | 1/3-1-תעשייה מיוחדת |
| | סה"כ מגרש 100 : 3976 מ"ר | | סה"כ מסחר | | 1837 | סה"כ מגרש | |
| | | | סה"כ תעשייה | | 3151 | | |
| | | | סה"כ מלונאות | | 2964 | | |
| | | | | | 7952 | | |
| | | | סה"כ | | 8717 | | |

