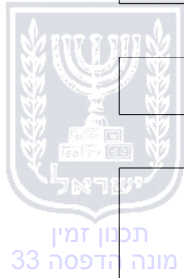


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0452250

פרויקט מלונאות ומגורים - ויסטה טבריה



מחוז
מרחב תכנון מקומי טבריה
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות את גבולות החלקות של מלון ויסטה, השוכן בחלקה 16 ביעוד מלונאות לפי תב"ע טה/מק/3/11716 ושל חלקות 11,12,13 אשר ביעוד מגורים ונופש על פי תב"ע 11716/ג, ללא שינוי בשטחי היעודים השונים וביעודי החלקות המקורים. התוכנית מבקשת להוסיף שטח של 331.6 מ"ר שטחים עיקריים לתא שטח 100 למלונאות ו 298.2 מ"ר לתא שטח 200 למגורים ולנופש. בנוסף התכנית מעבירה 298.2 מ"ר מתא שטח מס' 200 לתא שטח מס' 100. התוכנית מסדירה גם טעות טכנית שנפלה בעת אישור תוכנית טה/מק/3/11716 בחישוב זכויות הבניה למלונאות. התוכנית משנה גם את הבינוי באמצעות שינוי בקווי בניין וגובה בחלקות 11,12,13 במיועדות למגורים ונופש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פרויקט מלונאות ומגורים - ויסטה טבריה

מספר התכנית 207-0452250

1.2 שטח התכנית 3.704 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

טבריה	מרחב תכנון מקומי
250939	קואורדינאטה X
744179	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	דונה גרציה	12	
טבריה	דונה גרציה	10	

מרכז העיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15009	מוסדר	חלק	11-13, 16	

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 33



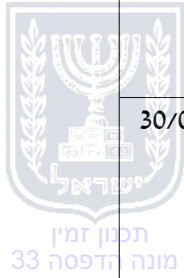
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/09/2001	17	5020	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11716 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11716
02/04/2014	4742	6780	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טה/ מק/ 11716 ממשיכות לחול.	שינוי	טה/ מק/ 11716 / 3
10/08/2014	7320	6854		כפיפות	ג/ 18071



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/11/2017	יהודה פייגין	07/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	ניספח בינוי ותנועה	04/12/2018	יהודה פייגין	04/12/2018		1: 250	מנחה	בינוי
כן		07/02/2018	אסתי כהן	07/02/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
	פרטי			מלון צופיה בע"מ	ראשון לציון	עין הקורא	10	03-9668757	03-9692737	homebuilders@srugo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מלון צופיה בע"מ	ראשון לציון	עין הקורא	10	03-9668757	03-9692737	homebuilders@srugo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נצרת עילית	(1)	2	02-5456136		a-tzafon@land.gov.il
חוכר				מלון צופיה בע"מ	ראשון לציון	עין הקורא	10	03-9668757	03-9692737	homebuilders@srugo.com

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה

ת.ד 580 קומות 3-8 L,LL.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		DOV@FEIG INARCH.CO .IL
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	שער פלמר) (1	1	04-8523602		bermanb@ne tvision.net.il
	שמאי	אסתי כהן	513770834	דנוס-כהן	רמת גן	סמדר	26	03-7528388	03-7528324	office@danc o.co.il

(1) כתובת : שער פלמר 1 חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

שינוי גבולות יעודי הקרקע השונים בתחום התכנית, ללא שינוי בגודל השטח של כל יעוד קרקע על פי סעיף 62א(א) 1

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 3 קומות מעבר למאושר מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 200 על פי סעיף 62א(א)15.
- ב. תוספת 331.6 מ"ר לתא שטח מספר 100 על פי סעיף 62א(א)16(א)1.
- ג. תוספת 298.2 מ"ר לתא שטח מספר 200 על פי סעיף 62א(א)16(א)1.
- ד. העברת סך של 298.2 מ"ר מתא שטח מס' 200 לתא שטח מס' 100.
- ה. קביעת קווי בנין חדשים לכל חלקה כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א(א)4.
- ו. תיקון טעות טכנית בתוכנית מס' טה/מק/11716/3 באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות למלונאות במקום 4122 מ"ר, 270% שטחים עיקריים משטח המגרש בהתאם לתוכנית 11716/ג, סה"כ 4477 מ"ר שטחים עיקריים בתא שטח 100 המיועד למלונאות.
- ז. תוספת יח' מלונאות בתא שטח 100 לפי סעיף 62א(א)9 ו 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	400
מגורים ותיירות	200
מלונאות (אכסון מלונאי)	100
שטח ציבורי פתוח	301, 302



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	400
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	301
מבנה להריסה	מגורים ותיירות	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותיירות	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	302, 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	290	7.83
מגורים ונופש	1,492	40.27
מלונאות	1,658	44.75
שטח ציבורי פתוח	265	7.15
סה"כ	3,705	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	290.06	7.83
מגורים ותיירות	1,492.04	40.28
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,658.19	44.76
שטח ציבורי פתוח	264.2	7.13
סה"כ	3,704.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	מלונאות אינטנסיבית ושרותי מסחר מלונאי. כל פעולה תכנונית ופעולת בניה במבנה לשימור תחייב אישור של ועדה ארכיטקטונית מיוחדת שתוקם לצורך כך ותהווה ועדת משנה לוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בית המלון יעמוד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. ב. קווי הבניין החדשים יהיו בהתאם למסומן בתשריט, לכל חלקה בנפרד. ג. גובה המבנים לפי הקלות שניתנו לגובה המבנה. ד. שימור ושיפוץ המבנה הקיים כחלק ממתחם בית המלון.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. כיכרות וגנים לרבים ונטיעות ב. מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים. ג. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט. ד. מגרשים לשעשועים. ה. בנינים הכרוכים בתכליות הנ"ל באישור מיוחד של הועדה המקומית בהסכמה של הועדה המחוזית.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש לכבישים, מדרכות, מפרצי חניה, גינון ומתקני דרך ומעבר תשתיות קוויות.
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ותיירות
4.4.1	שימושים
	מגורים או נופש. בנוסף יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי בשלב א: יבנה המלון בתא שטח 100 ובתא שטח 200 יבנו: בריכה, שירותי בריכה, חניות תפעוליות וכל שימוש נילוה הנדרש לתפעול הבריכה. בשלב ב': יבנו בתא שטח 200: מגורים ונופש, חניון, בריכה ושטחים נלווים לצורך תפעולה. שימור: כל פעולה תכנונית ופעולת בניה בבניין לשימור תחייב אישור של ועדה ארכיטקטונית מיוחדת



4.4	מגורים ותיירות
	שתוקם לצורך כך ותהווה ועדת משנה לוועדה המקומית. הבקשה להיתר תכלול גם תיק תיעוד הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שדות
				3	4	13	22	(3) 1491		(2) 447.3	(1) 1789.2	1491	200	מגורים ותיירות
				2	7	29.34	(6) 130	(5) 289	(5) 400	1760	(4) 4706.4	1658	100	מלונאות (אכסון מלונאי)

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:

א. קביעת קווי הבניין לפי תשריט מצב מוצע.

ב. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל למתחת לכניסה הקובעת.

ג. גובה מלון ויסטה הינו 29.34 מטר לאחר קבלת הקלה בגובה והקלה מתמ"א 13.

ד. שטח עיקרי של מגורים ותיירות הינו 120% משטח המגרש שהוא 1491 מ"ר, כלומר סה"כ 1789.2 מ"ר.

ה. התכסית מתייחסת למעל מפלס הכניסה.

ו. השטח העיקרי בתא שטח 100 מחושב לפי 270% משטח המגרש- סה"כ 4,477 מ"ר ובנוסף תוספת של 629.8 מ"ר. סה"כ 5106.4 מ"ר. משטח זה הורד למתחת למפלס הכניסה הקובעת 400 מ"ר.

ז. בהתאם לתכנית מס' ג/11764 ניתן להוסיף 200% משטח המגרש שטחי שירות לחניה, מחסנים ומתקנים הנדסיים לכל תא שטח בנוסף לשטחים הרשומים בטבלה מס' 5 לעיל, שטחי הבניה הינם בתת הקרקע בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית ג/11764.

ח. בטבלה 5 הועברו 400 מ"ר שטחים עיקרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו 400 שטחי שירות כללים אל מעל הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

$$(1) 1491 * 120\% = 1789.2 \text{ (עפ"י תכנית ג/11716)}.$$

$$(2) 1491 * 30\% = 447.3 \text{ (עפ"י תכנית ג/11716)}.$$

$$(3) 1491 * 100\% = 1491 \text{ (עפ"י תכנית ג/11716)}, \text{ שטחים אלו יהיו בתת הקרקע בלבד..}$$

$$(4) 1658 * 270\% = 4476.6$$

$$1658 * 20\% = 331.6$$

$$1491 * 20\% = 298.2$$

$$\text{סה"כ: } 5106.4$$

.5106.4-400=4706.4

(5) שטחי בניה בתת הקרקע בלבד.

(6) חדרי אירוח..



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

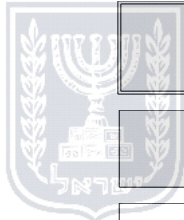


תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>התקנת חיבור מתקנים וצנרת חיצונית כגון דודי שמש, מתלי כביסה, מיכלי דלק, פחי אשפה, אנטנות טלוויזיה, צנרת גז, אינסטלציה ותקשורת וכד' מחייבים הגשת תוכנית ואישורה על ידי הוועדה המקומית. מתקני טרנספורמציה וכיו"ב יהיו בתוך הבניינים או תת קרקעיים. צנרת חשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית. כל תכנית בניה שתוגש לוועדה המקומית תכלול פתרון פיתוח שטח, גדרות, קירות תומכים, שילוט, ספסלים, עמודי תאורה, שלטי פרסומות וכד'.</p>	
6.2	סביבה ונוף
<p>בכל שטח התכנית לא תרשה פגיעה בצומח הטבעי (עצים ושיחים) למעט מקרים של בניה באשור או של מפגע או מטרד. אולם, גם במקרים הנ"ל לא תבוצע עקירה אלא לאחר אישור הוועדה המקומית. עקירת או העתקת עצים בוגרים תהיה באישור פקיד היערות.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בהתאם לתקנות החניה התקפות לעת מתן היתר בניה.</p>	
6.4	הפקעות ו/או רישום
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב פרק ח' סעיפים 188, 189, 190 וירשמו על שם ברשות המקומית, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תאי שטח 302,301 ו-400 ירשמו על שם עיריית טבריה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.</p>	
6.5	ניקוז
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית ניקוז של כל השטח בתחום התכנית והתחברות למערכת הניקוז של האזור. תכנית הניקוז תאושר על ידי רשות הניקוז האזורית.</p>	
6.6	ביוב
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו קיומו של פתרון ביוב מאושר על ידי משרד הבריאות.</p>	
6.7	בדיקות ארכאולוגיות
<p>שטח התכנית כלול באתר עתיקות בטבריה כפי שמפורט בילקוט הפרסומים 1583 עמוד 734 מיום 1.12.69. לא תבוצע כל פעולה באתר העתיקות ללא אישור מרשות העתיקות (על פי חוק העתיקות תשל"ח סעיף 29א').</p>	
6.8	תשתיות
<p>אספקת המים תהיה מרשת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.9 הריסות ופינויים
תנאי להוצאת היתר בניה הינו ביצוע הריסה של כל הבניה בשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א	יבנה המלון בתא שטח 100, ובתא שטח 200 ייבנו : בריכה, שירותי בריכה, חניות תפעוליות וכל שימוש נילוה הנדרש לתפעול הבריכה.
2	שלב ב'	יבנו בתא שטח 200 : חניון, יח"ד מגורים, בריכה ושטחי שירות לתפעול המגורים לנופש.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התוכנית יהיה 15 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים



מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה		יעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה (2)	מס' זהות/תאגיד	שם החוכר(1) הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד
					ארעי	סופי											
		מגורים ותיירות	30.794	1,492		200	מגורים ונופש, דרך וש.צ.פ.	100	אתר עתיקות והפקעה		הסכם מכר עם עמידר	רשות הפיתוח	643	643	11	15009	1
			39.70		מגורים ונופש וש.צ.פ.		100	אתר עתיקות	הסכם מכר עם עמידר	רשות הפיתוח	758	758	12	15009	2		
			29.51		מגורים ונופש		100	אתר עתיקות	הסכם מכר עם עמידר	רשות הפיתוח	440	440	13	15009	3		
		מלונאות	100	1,658		100	מלונאות ודרך	100	אתר עתיקות והפקעה		אישור זכויות למלון צופיה בע"מ	רשות הפיתוח	1,852	1,852	16	15009	4
		ש.צ.פ.	100	98 155		301 302						עיריית טבריה					5
		דרך	100	290		400						עיריית טבריה					6
				3,693									3,693				סה"כ



7.2.2018
9.7.2017

תאריך

185

מס' רשיון



חתימת השמאי

הערות 1,2, ראה נספח - רישום זכויות

אסתי כהן

שם שמאי המקרקעין

