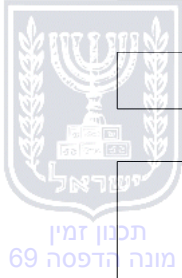


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0239970

מלון חוף סירונית הכנרת טבריה ג/22599



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי טבריה, גלילית מחוז צפון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2021

לאשר את התוכנית

25/01/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת מגרש חוף סירונית הכינרת טבריה למגרש להקמת מלון כולל שירותי נופש וספורט נילוויים התכנית עושה התאמה בין תכנית מאושרת ג/4718 לבין המתאר ג/18071 קביעת טיילת ושביל סובב כינרת פיתוח שטחים ציבורים פתוחים במתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 22599 ג/טבריה הכנרת סירונית חוף מלון

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

207-0239970

שטח התכנית 1.2

18.458 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

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה, גלילית מחוז צפון

251400 קואורדינאטה X

742525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רשות מקומית טבריה: שדרות קפלן אליעזר, כביש 90, חוף סירונית

ורשות מקומית ללא שיפוט - אזור כינרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה
שטח גלילי- מחוז צפון - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד קפלן אליעזר	טבריה

שכונה החוף הדרומי טבריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1, 13, 18		חלק	מוסדר	15029
3, 6		חלק	מוסדר	15069
8		חלק	מוסדר	15728

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 13 / 10 כנרת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 10 כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13 / 10 כנרת תחולנה על תכנית זו.	5646	2170	28/03/2007
ג/ 11764	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	5047	1180	17/01/2002
ג/ 16127	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16127. הוראות תכנית ג/ 16127 תחולנה על תכנית זו.	5836	4203	31/07/2008
ג/ 18071	פירוט	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית ג/ 18071.	6854	7320	10/08/2014
ג/ 4718	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4718 ממשיכות לחול.	3371	2938	17/08/1986
טה/ מק/ ג/ 287 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 287 / 14. הוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 287 / 14 תחולנה על תכנית זו.	5041		24/12/2001
ג/ 3648	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 3648. הוראות תכנית ג/ 3648 תחולנה על תכנית זו.	3404	266	27/11/1986



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
טה/ מק/ 287 /14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ 287 /14. הוראות תכנית טה/ מק/ 287 /14 תחולנה על תכנית זו.	5037	673	04/12/2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי גרינטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי גרינטל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר	08: 10 03/07/2016	אליהו טל	03/07/2016	21		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 54 04/01/2022	אבישי גרינטל	08/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		06: 35 23/12/2021	מאהר זהר	23/12/2021	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח הפיתוח מחייב למעט המגרש ביעוד למלון בתא שטח 110	13: 39 12/05/2020	יעל מוריה	12/05/2020	1	1: 250	מחייב	פיתוח סביבתי
לא	נספח חתכים	15: 07 12/05/2020	יעל מוריה	12/05/2020		1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	תשריט	13: 32 02/10/2017	אליהו טל	03/07/2016	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	17: 19 12/07/2020	אבישי גרינטל	10/07/2020		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	אמיר מאיר, אזולאי יוסי חוף סירונית בע"מ		חוף סירונית בע"מ	טבריה	שד קפלן אליעזר (1)		04-6791292	04-9723613	amir@profit.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אמיר מאיר ת.ז-057137721 אזולאי יוסי ת.ז-057137366, כתובת: חוף סירונית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר מאיר, אזולאי יוסי חוף סירונית בע"מ		חוף סירונית כע"מ	טבריה	שד קפלן אליעזר (1)		04-6791296	04-6723613	yossi@profit.org.il

(1) כתובת: חוף סירונית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

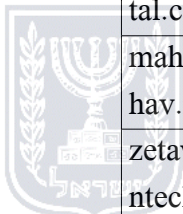
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	02-5456136		
חוכר		אמיר מאיר, אזולאי יוסי חוף סירונית בע"מ		חוף סירונית בע"מ	טבריה	שד קפלן אליעזר		04-6791296	04-6723613	amir@profit.org.il

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	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grintal.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מאהר זהר	84966	מ.זהר הנדסה בע"מ	נצרת	רח 3103	12	04-6082804	04-6082803	maher72@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראני זיתאוי	1388	זיתאוי ראני -שירותי הנדסה ומדידות	מעלה עירון	(1)		04-6593542	04-6593542	zetawi@amantech.net
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ נופי	אליהו טל			כפר תבור	(2)		04-6020604	04-6020603	office@midot.co.il
אדריכלית נוף	אדריכל	יעל מוריה	31959		תל אביב- יפו	דרור	7	03-5664006	03-5664005	office@studio-ma.co.il
יועץ מלונאות	יועץ כלכלי	עופר פופס		עופר	ירושלים	שד שז"ר	1	02-6232358	02-6232359	pops@zahav.net.il

(1) כתובת: כפר זלפה ח.ד 176 מיקוד 30920.

(2) כתובת: ת"ד 1 כפר תבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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.

מונח	הגדרת מונח
מפלס כביש 90 הסמוך	מפלס כביש 90 בנקודה הגבוהה ביותר הגובלת במגרש

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**

הסדרת מתחם חוף סירונית ליעוד תיירות, שביל וטיילת ובו מלון הכולל יחידות אירוח ושירותי נופש וספורט נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאכסון קל וחוף רחצה ליעודים: תיירות, טיילת שביל, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח וחוף רחצה.

ב. קביעת הוראות זכויות ושימושים לכל יעוד.

ג. קביעת הנחיות בינוי, אדריכלות ועיצוב.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	110
שטח ציבורי פתוח	141, 140
טיילת	130
חוף רחצה	170
דרך מאושרת	120
שביל	160

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תיירות	110
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	120
בלוק עץ/עצים לכריתה	תיירות	110
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	120
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	110
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	120
זיקת הנאה למעבר ברכב	טיילת	130
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	110
חזית מסחרית	תיירות	110
להריסה	טיילת	130
להריסה	שביל	160
להריסה	שטח ציבורי פתוח	140
להריסה	תיירות	110
קו בנין עילי	תיירות	110
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תיירות	110
קו חוף	חוף רחצה	170
קו חוף	שביל	160
קו חוף	שטח ציבורי פתוח	140
קו חוף	תיירות	110
תחום חוף ים	דרך מאושרת	120
תחום חוף ים	טיילת	130
תחום חוף ים	שביל	160
תחום חוף ים	תיירות	110

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אכסון קל לפי תכנית ג/4718	8,745	47.38
דרך מאושרת	2,592	14.04
חוף רחצה	4,938	26.75

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.61	1,404	שטח גלילי
4.22	779	שטח ציבורי פתוח
100	18,458	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.06	1,302.36	דרך מאושרת
8.73	1,612.24	חוף רחצה
6.98	1,289.21	טיילת
7.05	1,301.37	שביל
11.58	2,138.18	שטח ציבורי פתוח
58.59	10,814.99	תיירות
100	18,458.35	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת מלון הכולל יחידות אכסון מלונאיות בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות לתכנון אמצעי אכסון. יותרו השימושים הנלווים לאכסון מלונאי.</p> <p>ב. במפלס הטיילת תינתן עדיפות לשימושים המסחרים המותרים כגון: מסחר קמעונאי, שירותי זמין מונה הדפסה 69</p> <p>תיירות ובידור, מסעדות, פאבים, בתי קפה וכיוצ"ב.</p> <p>ג. יותרו הקמת מתקנים הנדסיים המשרתים את היעוד בהתאם לצורך.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס כביש 90 הסמוך, מפלס הכניסה לבניין לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס כביש 90 הסמוך ו-גובה הבניה המקסימאלי לא יעלה על 27 מ' ממפלס כביש 90 הסמוך</p> <p>ב. קווי הבניין יהיו ע"פ התשריט. תותר הבלטת גזוזטראות עד 1.5 מ' במרווח הקדמי.</p> <p>ג. במרווח לא תותר בניה למעט הקמת ברכות שחיה לא מקורות, סוכת מציל מתקני ספורט ונופש מתקני מים, סככות צל, שבילים, גינות ריהוט גן עמודי תאורה וכד'.</p> <p>ד. תישמר רצועה של 50 מ' מגבול המגרש הצפוני ללא בינוי פנוי לנוף האגם. מתקני שרות אשר יהיו נצפים מהטיילת לא יהיו חשופים וסביבם תוקם גדר/מסתור אבן בזלת טבעית או נסורה ו/או עץ ו/או דמוי עץ, עד לגובה המתקן.</p> <p>ה. החניה בתחום התכנית תהיה לבאי המלון ויותר השימוש של חניון סירות תת קרקעי. החניה הנדרשת ע"פ תקן החניה התקף תהיה ברובה תת קרקעית בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>ו. המלון יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות.</p> <p>ז. הבינוי ישתלב בסביבה ויאפשר נגישות אל טיילת החוף ואל המים בהתאם לתשריט המחייב.</p> <p>ח. בין האזור המוגבה לטיילת יש לכלול רצועת גינות ברוחב מינימלי של 1.5 מ' שתכלול גינות ונטיעות ודירוג של הפרש הגובה כמו כן, מגרש החנייה המוגבה יכלול נטיעת עצים בחזית המלון כל כ- 5 חניות ועומק הערוגה הגננית יותאם לנטיעת עצים.</p> <p>ט. האחסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>חזית המלון המשמשת למסחר הפונה לרח' גדוד ברק והמסומנת בתשריט כחזית מסחרית תהיה במפלס הכניסה הקובעת (מפלס כביש 90 הסמוך).</p>
4.2	טיילת
4.2.1	שימושים
	שביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוואי הטיילת בגבול התכנית יהיה ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תוכן תכנית מפורטת לקטע מלא ורצוף של הטיילת עירונית בתחום הקו הכחול של התכנית ובה ייקבע הדרוש להבטחת נגישות נאותה אל השביל, עמידות השביל במשך כל עונות השנה לרבות</p>

4.2	טיילת
	<p>פתרונות ניקוז, הטיילת יכול שתהיה עשויה במצעים כבושים, סלולה או מרוצפת ולאורכו פינות מנוחה ועמדות תצפית, התכנית תוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. הטיילת תאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>4. הטיילת תאפשר נתיבים נפרדים להולכי ורוכבי אופניים.</p> <p>5. הטיילת נגישה לציבור בכל מקום ובכל עת.</p> <p>6. תכנון מקטע יראה חיבור של הטיילת למקטעים הגובלים כדי להבטיח רציפות הטיילת.</p> <p>7. בטיילת ישולבו פרגולות הצללה, עמודי תאורה בשוליים ריהוט רחוב ועצי צל.</p> <p>8. תותר חציית הטיילת במקומות המסומנים בנספח התנועה לצורך כניסת כלי רכב ונגישות למגרש לתיירות. קטעי החציה יהיו מרוצפים שונה מחומר הגמר של הטיילת.</p> <p>9. בטיילת יותר מעבר תשתיות.</p>



4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	שביל להולכי רגל.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תוואי שביל סובב כינרת ברוחב 3.5 מ' נקבע בתשריט.</p> <p>2. תוכן תכנית מפורטת למקטע מלא ורצוף של השביל בתחום הקו הכחול של התכנית ובה ייקבע הדרוש להבטחת נגישות נאותה אל השביל, עמידות השביל במשך כל עונות השנה לרבות פתרונות ניקוז, השביל יכול שיהיה עשוי במצעים כבושים, סלול או מרוצף ולאורכו פינות מנוחה ועמדות תצפית. התכנית תוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. בשביל ישולבו פרגולות הצללה, עמודי תאורה בשוליים ריהוט רחוב ועצי צל.</p> <p>4. שינוי בגובה השביל עד 40 ס"מ מהרשום בנספח הפיתוח לא יהווה סטייה מתכנית.</p> <p>5. שביל סובב כנרת יהיה פתוח לציבור ולא תותר חסימה וסגירה של מעבר חופשי ופתוח של הציבור לכל אורכו.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
	השימושים המותרים לריהוט רחוב יהיו ספסלים, לוחות מודעות ופחי אשפה. ולא יותרו השימושים מבני שירות, תחנת מוניות ומפעל הפיס
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בתחום מגבלות הבנייה של דרך מס' 90 לא תותר בנייה, אלא לפי המפורט בסעיף 4.4.1



4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. גן ציבורי</p> <p>ב. מתקנים לספורט פנאי ונופש.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.5
<p>ג. רחבות ד. שבילים ה. פרגולות ו פסלים ז. ברכות נוי. ח. טיפול נופי במעבר במובל מים. ט. מדרון הורדה לסירות.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר בניה למעט הקמת מתקנים לספורט פנאי ונופש , שבילים, קירות פיתוח ואלמנטים נופיים. פרגולות הצללה , עמודי תאורה ריהוט רחוב ועצי צל. 2. במידה ויתוכנן מדרון הורדה לסירות בתא שטח 140, יידרש הכללתו בנספח הפיתוח ויובא לאישור הולחוף כתנאי להוצאת היתר הבניה.</p>	א
חוף רחצה	4.6
שימושים	4.6.1
חוף רחצה	
הוראות	4.6.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. חוף הרחצה יהיה רציף עם חוף הרחצה שמדרום ויהווה חטיבה אחת. ב. לא תותר בניה למעט שימוש במתקני הצללה .</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
2340	(6)	(6)	(5) 50	(5) 6	2	(4) 7	(3) 27	18960	(2) 3700	(1) 3500	2960	8800	10827	110	תיירות	תיירות	
	(6)	(6)	(5) 50	(5) 6	2	(4) 7	(3) 27	480			80	400	10827	110	מסחר	תיירות	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1,500 מ"ר לחניון סירות תת קרקעי , 2,000 מ"ר לשימושים אחרים.
- (2) 1,500 מ"ר ביעוד לחניון תת קרקעי 2,200 מ"ר לשימושים אחרים.
- (3) ממפלס כביש 90 הסמוך לרבות מתקנים על הגג.
- (4) קומת כניסה לובי + 7 קומות חדרי מלון. קומת הלובי תהיה קומה גבוהה וניתן לאשר בה קומת גלריה ו/או קומת ביניים ובלבד שלא תפגע בפתיחת מבטים מהטיילת לכנרת.
- (5) קו בניה למרתפים ע"פ התשריט.
- (6) ע"פ התשריט.



תכנון זמין
הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה - תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה - באישור נגישות נכים במבנה.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה - אישור משרד הבריאות לתכנית הביוב.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה - הבטחת ביצוע השביל סובב כינרת שבתחום הקו הכחול של התכנית.</p> <p>ו. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה - הריסת כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ז. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה - אישור משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל לתכנית הסדרי תנועה הכוללת תאורה וניקוז בתחום הקו הכחול של התכנית.</p> <p>ח. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה - הגשת תכנית נופית מפורטת לאישור מהנדס הועדה המקומית ויכללו בה לפחות פריסת העצים, התיחום של שביל סובב כנרת והממשק שלו הן עם קו המים והן עם גבול שטח המלון באופן שיהיה מתון ותכנון הטיילת.</p> <p>ט. תנאי להגשת היתר בנייה הינו תיאום עם חברת נתיבי ישראל בעניין הכניסות והיציאות מהמלון.</p> <p>י. בעת הבקשה להיתר, תיבחן אפשרות לכניסה נוספת בחיבור שאושר בתכנית, וזאת בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p>
6.2	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>תנאי לקבלת תעודת גמר לשטח המלון הינו גמר ביצוע פיתוח השטח הפתוח הכלול בתכנית ביעודים הבאים: חוף רחצה, טיילת, שביל ושצ"פ.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הסדרי התנועה בהתאם לתכנית המאושרת.</p> <p>תנאי לאכלוס יהיה ביצוע קטע הטיילת שבתחום התכנית.</p>
6.4	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. ע"פ נספח החניה.</p>
6.5	פיתוח סביבתי
	<p>קביעת הוראות חזותיות בהתאם לתמ"א-13 סעיף 4.1 כדלקמן:</p> <p>1. תישמר רצועה של 50 מ' מגבול התכנית הצפוני ללא בינוי פנוי לנוף האגם.</p> <p>2. חומרי הגמר ייקבעו בהתאם להנחיות המרחביות בשלב הוצאת ההיתר.</p>
6.6	הוראות לתכניות ארציות
	<p>ת.מ.א 35 - תמ"א משולבת לבניה פיתוח ושימור - תובטח גישה חופשית לציבור בשביל סובב כינרת שבתחום הקו הכחול.</p>
6.7	הוראות מתאריות
	<p>נספח הפיתוח יהיה מחייב למעט המגרש ביעוד למלון בתא שטח 110. ככל שידרשו שינויים והקלות לנספח הפיתוח כאמור הן יובאו לאישור הולחוף. שינויים עתידיים בשביל סובב כינרת, שיאפשרו לתוואי השביל להמשיך צפונה לא יידרש לאישור הולחוף.</p>

חשמל	6.8
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך.</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח מבודד.</p> <p>קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו :</p> <p>6.50 מ' 5.00 מ' בשטח בנוי</p> <p>8.50 מ' בשטח פתוח.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>13.00 מ' 9.50 מ' בשטח בנוי</p> <p>20.00 מ' בשטח פתוח.</p> <p>קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו :</p> <p>35.00 מ'</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, במקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	



ביוב וניקוז	6.9
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מפורטת מאושרת ע"י משרד הבריאות, תאגיד מים וביוב "מי רקת" והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, העברת נספח ביוב ותכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים-תחום כנרת.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח התכנית בהתאם לתכנית פרטנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת</p>	

תשתיות	6.10
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את</p>	

תשתיות	6.10
<p>קן החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>על תכניות זו יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן תכנון זמין מונה הדפסה 69): או חלקו): תנאי להיתר בניה יהיה טיפול בעצים לעקירה / העתקה / שימור בהתאם לסקר העצים המצורף כנספח לתכנית זו. רשיונות לעקירה / העתקה יוצאו בהתאם לחוק.</p>	

עתיקות	6.12
<p>1. השטח המסומן בתשריט היינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 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. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 6. במקרה של פגיעה בקרקע בהתאם לסעיף 5 לעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של עד 2 קומות וחריגה בקווי הבניין שלא תעלה על 10%.</p>	

סקר סייסמי	6.13
<p>תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים סייסמיים בתחום התכנית. חוות הדעת תכלול פרק בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון - יוני 09 או עדכון. המלצות חוות הדעת יוטמעו בבקשה להיתר הבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבניה במתחם תהיה בשלב אחד

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69