

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/11/2021

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

16/05/2022

תכנית מס' 207-0842930

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג/ 25739 מלון ומגורים גינוסר, טבריה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בתחום שני מגרשים סמוכים ביעוד מלונאות ומגורים אשר על שניהם בנוי מבנה מלון גינוסר וקולנוע אלישבע ההיסטוריים. התכנית מגדירה יעודי מלונאות, מגורים ופונקציות נלוות לשני השימושים. במגרש קיים מבנה היסטורי אשר בחלקו מיועד לשימור.

בתוך כך התכנית מציעה המרה של חלק מנפח המלונאות המאושר כיום למגורים, תוך כדי הפחתת שטחי הבנייה הכוללים.

סה"כ מוצעים בתכנית כ-80 חדרי מלון, ואיתם כל השטחים המלונאיים הציבוריים והנלווים, וכ-144 יחידות דיור למגורים. כמו כן מוצע מרתף חניה תת קרקעי המשרת את כל הפונקציות והתפעול עבורן.

התכנית מסדירה את מערך הגישה והחניה בכלי רכב לפרויקט, ואת הגישה להולכי רגל, כולל הפרדה בין פונקציות פרטיות ומלונאיות. במסגרת הפרויקט מתוכנן פיתוח וטיפול מחודש בגן שבחזית המלון, ובחצר הפנימית המתוכננת לו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/ 25739 מלון ומגורים גינוסר, טבריה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

207-0842930

מספר התכנית

5,219.367 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

מרחב תכנון מקומי טבריה

קואורדינאטה X 249932

קואורדינאטה Y 744912

1.5.2 תיאור מקום

טיילת רחוב אחד העם פינת ביאליק, טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

טיילת רחוב אחד העם פינת ביאליק, טבריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15001	מוסדר	חלק		21-24, 34-37
15002	מוסדר	חלק		35
15004	מוסדר	חלק		1

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 18071	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	6854	7320		10/08/2014
ג/ 6847	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/ 6847	3945	852		21/11/1991
ג/ 9964	החלפה		4674	4871		01/09/1998
טה/ מק/ ג/ 1 / 9964	החלפה		4946			26/12/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני אוחנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני אוחנה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	14: 22 31/03/2022	דני אוחנה	21/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	14: 28 24/04/2022	שאדי חאגי	07/07/2020	1	1: 250	רקע	קומפילציה
לא	נספח נוף מנחה	14: 23 31/03/2022	אמיר בלום	23/03/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה	14: 24 31/03/2022	אלי אסיף	27/03/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח סביבתי	14: 25 31/03/2022	דוד פיגרס	01/03/2022	48		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מיקרו אקלים הצללות ורוחות	14: 27 31/03/2022	רונית טורק	24/03/2022	70		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר עצים בוגרים	15: 32 27/07/2020	איתמר בן שדה	16/07/2020	22		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	14: 28 31/03/2022	מיכאל דינקין	27/03/2022	20		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר תשריט	14: 29 31/03/2022	מיכאל דינקין	27/03/2022	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תיק תיעוד קולנוע אלישבע חלק 1 מ-4, מסמך רקע	15: 51 19/05/2021	אורי פדן	01/07/2016	120		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד קולנוע אלישבע חלק 2 מ-4, מסמך רקע	16: 08 19/05/2021	אורי פדן	01/07/2016	80		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד קולנוע אלישבע חלק 3 מ-4, מסמך רקע	16: 10 19/05/2021	אורי פדן	01/07/2016	80		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד קולנוע אלישבע חלק 4 מ-4, מסמך רקע	16: 12 19/05/2021	אורי פדן	01/07/2016	83		רקע	תיעוד ושימור
לא	תשריט שימור	15: 10 21/04/2021	תמר דה לה זרדה	03/03/2021	1	1: 250	מנחה	תיעוד ושימור

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			גינוסר טווארס טבריה בע"מ	טבריה	הירדן	23	03-5187430	04-8118258	office@piedmont.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גינוסר טווארס טבריה בע"מ	טבריה	הירדן	23	03-5187430	04-8118258	office@piedmont.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	דני אוחנה	28658161	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	חיפה	דישראלי	54	04-8305100		tal@mz-a.com
מהנדס תנועה מומחה	מהנדס	אלי אסיף	40972	א.ח.ר תכנון בע"מ	טירת כרמל	(1)	2	077-9215555	077-9215559	eli@matop.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
אדריכל	יועץ	נתנאל בן יצחק	11611		תל אביב- יפו	שור	16	03-6059166		tamar@delazerda.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	איתמר בן שדה	118836	כפר ויתקין	משעול הפרדסים		98	052-8246804		ita98s@yahoo.com
אדריכלית	יועץ	תמר דה לה זרדה	41689	חיפה	אידר		45 א	04-8341212		tamar@delazerda.co.il
הידרולוג	מהנדס	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	אשדוד	הבנאים	7	08-6705858		office@meyar2013.com
מודד	מודד	שאדי חאגי	1119	גיאוטופ הנדסה בע"מ	נצרת	(2)	5	04-8704343	077-2041002	geotop45@gmail.com
גיאוגרפית	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק - איכות הסביבה		(3)	3	077-5288085		turkronit@gmail.com
אדריכל	יועץ	אורי פדן	110877		תל אביב- יפו	שפע טל	12	03-5229757	03-5243697	padan@013.net.il
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	דוד פיגרס		EOS	עומר	הכרם (4)	9	073-7859444		david@eos.co.il

(1) כתובת: היוזמה 2 בניין שער העיר קומה 2.

(2) כתובת: נצרת רחוב 8009.

(3) כתובת: גבעת עדה רחוב הדגנים 3.

(4) כתובת: ת.ד 7144.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

תכנית להקמת מבנה מלון ומגורים בפינת רחובות אחד העם וביאליק, בשילוב המבנה ההיסטורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. מסגרת תכנונית למבנה משולב ליעודי מלונאות ומגורים בתחום שתי החלקות.

2. קביעת הוראות בניה: שטחי בניה, מס' חדרי מלון, מס' יחידות דיור, מספר קומות, קוי בניין, הוראות גישה

וחניה, הסדרי כניסות ויציאות לחניונים ולפריקה ותפעול, הנחיות פיתוח, הנחיות טיפול במבנה הקיים, הנחיות עיצוב אדריכלי, קביעת הנחיות שימור למבנה ההיסטורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות		201
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	201
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסון מלונאי רגיל ומיוחד	3,646	69.86
מגורים	1,573	30.14
סה"כ	5,219	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	5,219.36	100
סה"כ	5,219.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	מלונאות ותיירות מסחר מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות מלונאות/ מגורים :</p> <p>תותר בניית קורות, עמודים פרגולות ואלמנטים דקורטיביים אנכיים ואופקיים במרפסות הדירות ובחלונות ויטרינה.</p> <p>פרגולות / מצללות :</p> <p>תותר בניית מצללות במרפסות עד היקף המרפסת כולה.</p> <p>פרט וגוון המצללה יהיה אחיד לכל יחידות המגורים בבנין, יוגש כחלק מהבקשה להיתר ויהיה פרט מחייב .</p> <p>גגות :</p> <p>גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בצפופות מהמבנים הסמוכים .</p> <p>הגגות ירוצפו ויגוננו ויוכלו לשמש לפעילויות נופש כולל בריכה, עבור אורחי המלון או עבור הדיירים.</p> <p>יתרו בריכות שחייה ו/או בריכות נוי סטריליות או אקולוגיות בחצרות ובמפלסים השונים של מונה הדפסה 29 תכנון זמין</p> <p>המבנה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>בייעוד מסחר ומלונאות/ תיירות יותרו כל הפונקציות המלונאיות ו/או המסחריות, וכל ייעוד שיידרש הנלווה אליהן, לרבות :</p> <p>חדרי המלון, חללי מעבר ושהייה, חדרי מדרגות ומעליות, מבואות כניסה, קבלה, פונקציות נלוות למלון או עצמאיות כגון בית קפה, מסעדה, בר, אולמות כנסים/ אירועים/ חללי התקהלות וחדרי הרצאות/ אולם למופעים/ קולנוע וכד', ספא/ חדרי כושר/ מלתחות/ מרפסות פעילות/ בריכות שחייה מקורות/ פתוחות. כמו כן יותרו חללים טכניים ואזורי שירות כגון חללי תפעול, חדרי מכונות, משרדים, מחסנים/ חללי התארגנות לחדרנים/ מרחבים מוגנים, חניית מכונות פרטיות, חנייה תפעולית, אחורי המלון, חצר משק, מלתחות וחדרי אוכל לעובדים, מטבחים ומטבחי קצה, חדרי כביסה וניקוי, אחסון וכד'.</p> <p>חל איסור מכירת יחידות מלונאיות. האחסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של האחסון המלונאי, באישור משרד התיירות. כמו כן, לא תותר העברת שטחים עיקריים בין שימוש מלון לשימושים אחרים. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>בייעוד מגורים יותרו דיור, וכל הייעודים הנלווים האפשריים למגורים, כגון :</p>

מגורים מסחר ותיירות

4.1

מבואות, מעברים, חדרי מדרגות ומעליות, חללים לרווחת הדיירים, אולמות רב תכליתיים, חדרי כושר, חדרי עגלות/ אופניים, חדרי שירות/ אשפה, מרפסות דיירים, בריכות שחייה מקורות/ פתוחות, אזורי שהיה ופנאי, כל סוגי החללים הטכניים, חדרי מכונות, חניה, אחסון, מרחבים מוגנים, וכד'.

א.קומה 0 - קומת כניסה תשמש למלונאות, וכל הפונקציות המלונאיות והמסחריות הנלוות. במפלסי הכניסה מהרחובות הסמוכים לפרויקט יותרו יעודי מסחר.

במפלס קומת הכניסה למלון תפותח חצר פנימית מעל למרתף, לרבות שילוב עצים בוגרים, צמחייה ואלמנטי מים, בעלי קשר ללובי ולפונקציות הציבוריות של המבנה.
ב.כניסה למגורים תמוקם בחלק הדרומי של המתחם ותכלול שביל גישה למבואת המגורים, לובי, ושימושים נלוים.

ג.קומות 1 עד לקומה העליונה, כולל, ישמשו לחדרי מלון, לפונקציות המלונאיות ולשימושים הנלווים להן, לשטחי מלון ציבוריים, למגורים ולשטחי שירות/ טכני עבור המלון והמגורים. יותרו בקומות אלו חדרי מלון, יחידות דיור, ופונקציות כגון ספא/ חדר כושר/ מועדון בריאות, אולמות אירועים ומופעים/ בתי קפה/ בריכות, מלתחות לבריכה ולפונקציות אלו וכל פונקציה דומה או נלווית לה, ושטחי שירות/ טכני עבור המלון והמגורים.

ד. קומת גג עליון תשמש למתקנים טכניים עבור המגורים והמלונאות. יותר שימוש בשטחי הגג למרפסות תצפית או למרפסות לרווחת הדיירים/ פרטיות. יותרו בריכות שחייה, אזורי שהיה וכד'.
ה.חללי ביניים/ קומות טכניות: יותרו חללי ביניים טכניים/ קומות טכניות בין קומות המבנה, לצורכי מעבר תשתיות ומערכות. מתחת למפלס הבריכה תמוקם קומה משולבת לחדרי מלון ואזור טכני, בגובה של עד 400 ס"מ. באזור הטכני יותרו מתקנים כגון ציוד מיזוג אויר, אוורור, חדרי דוודים, חדרי מכונות למתקני הבריכה וכד'..

ו. מיקום הכניסה לחניון יהיה בהתאם לנספח התנועה ובתיאום עם מהנדס העיר.

ז. פריקה וטעינה של סחורה/ אשפה יהיו במיקום מקורה ומוצנע מתחת לפני הפיתוח הסופיים.

מיקום עמדת אוטובוס לצורך העלאת והורדת אורחים יינתן בתחומי הדרך הגובלת.

ח. מפלסים מתחת לפני הקרקע המתוכננת:

ישמשו לחנית מכוניות פרטיות עבור המגורים ועבור אורחי המלון, לגישה וחניה לרכבי תפעול, ופריקה וטעינה של סחורה ואשפה, לפונקציות המלונאיות העיקריות והנלוות, ולכל הייעודים הנלווים למגורים. מפלסי המרתף יאפשרו גובה למשאיות כנדרש, ומעליו גג מגוון במפלס הכניסה למלון, לרבות עומק מילוי מתאים לעצים בוגרים, בריכת נוי וציוד הנלווה לה וכד'. באזורי בתי גידול לעצים בוגרים יתאפשר מילוי של כ-1.5 מ' לפחות, ויתוכננו פרטי ניקוז ואיטום מדוייקים מתאימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3600	(1)	(1)	(1)	(1)		144	22500	8100		5040	9360		201	מגורים ב'	מגורים מסחר ותיירות		
690	(1)	(1)	(1)	(1)		80	12000	5400		(2) 2000	(2) 4600		201	מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות		
4290					(4) 20	(3) 71	34500	13500		7040	13960	5219.36	201	<סך הכל>	מגורים 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- התכנית מתירה 80 יחידות מלונאיות ו-144 יחידות דיור.
- מס' יחידות הדיור בבקשה להיתר לא יפחת מ-120. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- לפחות 60% מהיחידות המאושרות בתוכנית תהיינה יחידות קטנות (בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר ליחידה)
- יותר ניוד שטחים עיקריים ממעל אל מתחת לקרקע
- יותר ניוד בין שטחי שירות תת קרקעיים למלונאות ולמגורים
- לא יותר ניוד שטחים בין שטח עיקרי למרפסות לשטחים עיקריים אחרים במבנה.
- מרתפים: ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף או לשנות את גובה קומות המרתף במידה ויהיה צורך בכך בתכנון להיתר.
- המרתף יבלוט מעל פני השטח הסופיים רק במידות המינימליות הנדרשות ולפי תיאום ואישור של מח' תכנון או מחלקת נוף.
- גבהי קומות:
 - גובה קומות המגורים יהיה עד 3.50 מ.
 - גובה קומות מלונאות יהיה עד 5.50 מ'
 - גובה קומה טכנית משולבת במלונאות יהיה עד 6.50 מ'
 - גובה קומת קרקע יהיה עד 7.00 מ'
- גובה מסתור הגג העליון יהיה על פי הנדרש עבור המערכות הטכניות.

מעקה הגג יסתיר את המערכות והציוד שעל הגג.
יותר דירות וחדרי מלונות עם חלל כפול

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט. המידות שסומנו בתשריט מציינות את המרווח במיקום נקודת המדידה בלבד. יותר מתקנים טכניים תת קרקעיים עד קוי המגרש. תותר בניה של פתרונות הנגשה מחוץ לקוי הבניין לכלי רכב ורגל. קוי הבניין יתייחסו לבנייה חדשה בלבד ולא למבנה הקיים. כל חלק מבנה שהינו קיים/ משוחזר יותר על פי מיקומו המקורי.
- (2) יותר ניווד שטחי מלונאות מעיקרי לשירות.
- (3) הגובה המירבי לא כולל קומה טכנית ופונקציות בקומת הגג, כגון יציאה לגג דיירים עליון/ יציאה לגג במפלסים הנדרשים למערכות טכניות כדוגמת קולטי שמש, מתקני מיזוג אויר, הגובה לא כולל אנטנות ואלמנטים נקודתיים. כל חריגה מגובה סופי זה תהווה סטייה ניכרת. תכסית הקומה הטכנית לא תעלה על 50% מקונטור הקומה הטיפוסית, ויתרת שטח הגג הפנויה ממתקנים טכניים תפותח כחזית חמישית..
- (4) מספר הקומות אינו כולל קומות טכניות, קומות חניה תת קרקעיות, קומות מרתף וקומות מסד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. חומרי גמר וציפויים : החומרים והציפויים של חזיתות המבנים והגגות וכן חומרי בניה אחרים וכגון חומרי פיתוח יהיו מחומרים קשיחים באישור מחלקת תכנון עיר.</p> <p>ב. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהמבנים הסמוכים.</p> <p>ג. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סייד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ד. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ה. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו פגיעה בחזיתות וכן מפגעי רעש.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תא או תאי השטח לגביו מבוקש ההיתר, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית ולנספח הנופי שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תכניות הפיתוח הנופי תכלולנה את פירוט הפיתוח של כל שטחי הריצופים והגינון, תכנית נטיעות ומערכת ההשקיה, מעקות, גדרות, פרטי ניקוז ופירוט נוסף עפ"י דרישת משרד מהנדס העיר.</p> <p>ב. ריצוף מדרכות ציבוריות יהיה אחיד על פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ועפ"י פרטים נוספים שיצינו בתכנית פיתוח מפורטת שתוגש עם הבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י הועדה המקומית</p> <p>ג. מתקנים טכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת, ומים ישולבו בצד הפנימי של הגדרות לכיוון החצר. ביתני האשפה במידה ויהיו ישולבו במבנים/ בפיתוח והגינון ויוסותרו מחזית הכביש במידת האפשר. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית הנופית שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה</p> <p>ד. ביצוע פיתוח המגרש, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי וכו' יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו, ויהווה תנאי למתן אישור אכלוס</p> <p>ה. פיתוח שצ"פ הגובל בפרויקט יתואם עם מח' תכנון עיר/ נוף. תנאי לקבלת היתר יהיה עריכת תאום מלא מול משרד מה"ע לנושא ביצוע ותחזוקת עבודות הפיתוח בשטחים אלו</p> <p>ו. בפינת הרחובות ביאליק אחד העם, בחזית קיר התמך יתוכנן גינון במפלס הרחוב, על פי עקרונות נספח הפיתוח המנחה</p> <p>שיקום נופי:</p> <p>א. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות, ע"י בניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות תא השטח המיועד</p>



	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">6.2</p>
	<p>לבניה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה ב. בחצרות המלון והמגורים תינטע צמחייה, לרבות עצים בוגרים, על פי עקרונות הנספח הנופי המנחה. הצמחייה ותכניות הפיתוח יהיו בהתאם לרוח המקום ויבטאו מוטיבים מהגן המקורי. השטח יגונן ויחובר למערכת השקיה, והגינון והנטיעות יתוחזקו ע"י חברת הניהול המשותפת ג. קירות הפיתוח יהיו מחופים באבן כדוגמת קירות האבן הקיימים ד. בתחום המגרש יתוכננו מפלסי פיתוח וקירות תמך ברוח נספחי התכנית. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 120 עד 150 ס"מ, ועליהם ניתן יהיה להתקין במידת הצורך גדר לא אטומה. כחלק מהבקשה להיתר תאושר תכנית פיתוח נופי הכוללת חתכים עם פירוט גבהים וחומרים של הקירות במגרש בהתאם לאמור בתכנית זו. ה. מפלסי המרתפים יתוכננו באופן שיאפשר עומק מעליהם למילוי באדמה גננית, עבור שתילת צמחייה. ו. יוקמו מדרגות פיתוח מול הכניסה הראשית המזרחית ובחלק הדרומי של חזית רחוב ביאליק, כדוגמת המדרגות הקיימות ז. תפותח רחבת כניסה לפני מדרגות הכניסה הראשית למבנה ח. המדרגות בחלק הצפוני של המבנה לכיוון רחוב אחד העם ישמרו, ותפותח רחבה במפלס התחתון של המדרגות. כמו כן ישוקמו מדרגות הפיתוח המובילות לרחבת הכניסה של הקולנוע ההיסטורי</p>	
	<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.3</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש לפי חלק ח' 1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (התש"ל 1970, פרק א' ב', וחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בנין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים וציבוריים .</p>	
	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.4</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה, היתר הריסה ו/או היתר חפירה יהיה קבלת אישור מוקדם מוועדת השימור כמפורט בסעיף שימור להלן. בקשה להיתר תכלול מינימום 120 יחידות דיור. חריגה מהוראה זו לתכנית תהווה סטייה ניכרת.</p>	
	<p align="center">שימור</p>	<p align="center">6.5</p>
	<p>א. היתר הבניה יכלול הנחיות לשימור אגפים המיועדים לשימור בעריכת אדריכל השימור המלווה ומשמר מוסמך. על תכנית השימור לכלול התייחסות מפורטת לשיקום והשלמת כל מרכיבי אגפים אלו החל משלד וקירות האגפים דרך פרטי נגרות בניין וחרשות פלדה וכלה בחומרי הגמר: ריצוף, טיח, ציורי קיר וכיו"ב. תנאי לדיון בבקשה להיתר יהיה אדריכל שימור ומשמר מוסמך מלווה כחלק מצוות התכנון שיהיה אמון על עריכת תכנית השימור כחלק מהבקשה להיתר ועל ליווי עבודות הבניה והשימור. ב. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה הקיים בחלקיו הנצפים לרחובות ביאליק ואחד העם לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, גגות, פרטי בניין ייחודיים. ד. יש להבטיח את יציבותם של האגפים המיועדים לשימור בהתאם למסומן בנספח הבינוי, במהלך הבניה. על כן יש לנקוט בפעולות ייצוב הנדסי זמני בתכנון מהנדס מבנים עוד בטרם החלו עבודות החפירה והבנייה באתר.</p>	

6.5

שימור

ה. האגפים הציבוריים המסומנים לשימור (צבועים באדום בנספח השימור) יישמרו על כל מרכיביהם המקוריים לרבות פתחים ופרטי בניין בהתאם לתכנית השימור כמוגדר בס"ק א' לעיל. שאר האגפים הציבוריים בבנין המסומנים לבניה מחדש בנספח תשריט השימור ייבנו מחדש בהתאם לתכנון המקורי של המבנה וסכימת התנועה ההסטורית.

ו. חפירת המרתפים תבוצע כך שתובטח אי פגיעה בחלקי המבנה לשימור ורק לאחר הבטחת יציבות החללים לשימור במבנה.

ז. עבודות שיחזור ושימור תבוצענה ככל הניתן בחומרים המקוריים או תואמים בליווי אדריכל שימור ומשמר מוסמך.



תכנון זמין
הודפסה 29

6.6

איכות הסביבה

איכות האוויר

פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה וכד' תבצע לארובה בגובה 3 מ' לפחות מעל גג המבנה ומבנים סמוכים, הגבוה מביניהם.

פליטת אוויר מזוהם מארובות תבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.

על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים. פליטת אוויר לארובות תבצע באמצעות פירים ייעודיים או על ידי חיבור ישיר לגג מתוך המבנה.

מערכות טיפול באוויר ירוכזו על גג המבנה או בתוך תחום בית העסק.

הפעלת חניונים תת קרקעיים והתקנת מערכות גילוי CO תבצע בהתאם לתנאי מסגרת סביבתיים לפריט 8.6 ב' חניונים תת קרקעיים, ועדכוניו מעת לעת.

מיקרו-אקלים - רוחות:

לעת היתר בניה תשולב תכנית נטיעות עצים במפלס הקרקע המותאמת למיתון רוחות. לעת היתר בניה יתוכננו אמצעים למיתון הרוחות במפלס הגגות הירוקים ותיבדק יעילותם.

פעילות בניה והריסת מבנים:

זיהום קרקע ופגיעה בתשתיות:

יש לבצע בדיקה מקדימה באתר ולוודא כי אין בתחום האתר בלוני גז, מכלי סולר ודלקים עיליים או טמונים, או חומרים מסוכנים מכל סוג שהוא.

במידה ונתגלו חומרים מסוכנים יש להימנע מביצוע העבודה עד לריקון ופינוי המכלים על ידי בעליהם.

במידה ונתגלתה קרקע מזוהמת יש לפנות אותה לאתר מורשה לטיפול בקרקע מזוהמת, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

תשתיות ביוב יסומנו לפני תחילת ביצוע העבודה.

בהתאם לסימון המקדים, יש להימנע מפגיעה בתשתיות הולכת ביוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>במידה ואירעה פגיעה או סתימת קו ביוב על ידי הריסות המבנה, בגינה נגרמה זרימת ביוב למתחם הציבורי, יש להפסיק מיידית את העבודות ולדווח לאחראי באגף התברואה של העירייה, ולגורמים הרלוונטיים ביחידה הסביבתית ובמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יש לחסל היקוות מים ו/או שפכים הנוצרים בשטח העבודה על ידי שאיבה או פינוי לפי הצורך. מיכל דלק/שמן באזור העבודה יאוחסן במאצרה בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול שבתוכו. שפך במאצרה נדרש לטיפול בתוך 24 שעות.</p> <p>אבק מזיק (אסבסט):</p> <p>במידה ומתגלה חומר החשוד כאסבסט במבנה יש לעצור את העבודה ולבצע סקר אסבסט. הסקר יבוצע על ידי סוקר מוסמך מטעם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>חלקי אסבסט במבנה המיועד להריסה יפונו ע"י קבלן מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה בהתאם לסוג העבודה (אסבסט פריך/צמנט) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ועל פי אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק.</p> <p>הטיפול באסבסט אשר ימצא באתר העבודה יבוצע רק לאחר קבלת אישור והנחיות מהוועדה הטכנית לאבק מזיק, ויבוצע לפני כל עבודה אחרת באתר.</p>	
<p>בדיקת הצללה</p>	<p>6.7</p>
<p>במידה ומתוכננת מערכת סולארית לחימום מים ו/או מערכת פוטוולטאית להפקת חשמל, מומלץ לבחון בשלב היתר הבניה, את ההשפעה האפשרית של מעקה הבטיחות בקומת גג עליון על המערכת הסולרית</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.8</p>
<p>המבנים הכלולים בשטח התכנית יעמדו בתקן בניה ירוקה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית שתהיינה תקפות באותה עת לנושא בנייה ירוקה .</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצמצום פליטות אבק, באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר, או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p> <p>2. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר בניינים לשימוש עתידי. רק במידה ויימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>3. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים</p> <p>4. ציוד הבנייה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה) התש"ל"ט 1979.5. מפלסי רעש מצויד בנייה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה) התש"ל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.6. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.7. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.10</p>
<p>בקשה להיתר בנייה תלווה בדו"ח אקוסטי אשר יכלול את כל מקורות הרעש שעלולים להשפיע על דירות המגורים בבניין ועל בנייני המגורים הסמוכים כגון: בריכה, מסעדה, פריקה וטעינה, ספא, חניון, מרפסות פעילות, וכל פונקציה גורמת רעש שמצויינת בתכנית. בנוסף, היועץ</p>	

<p>6.10 אקוסטיקה</p>	<p>6.10</p>
<p>האקוסטי יציג בדו"ח מתן פתרונות למניעת מטרדי הרעש הצפויים.</p>	
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>על בעלי היתר הבניה או הסלילה לדאוג לאכסון מסודר של עודפי חומרי החציבה והמילוי עד גמר הבנייה ופיתוח השטח ו/או פיננסיים למקום שפך מאושר עירוני. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באיזור שצ"פ או אב"צ. כמו כן חלה על בעלי היתר הבניה או הסלילה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים וע"י משרד מהנדס העיר לפני מתן היתר לביצוע העבודה.</p>	
<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</p>	
<p>1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה : גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p>	
<p>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p>	
<p>3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p>	
<p>4. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה</p>	
<p>5. פסולת בנייה - לא תבוצע גריסה במקום מפאת גודל ומיקום המבנה.</p>	
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>נספח העצים לתכנית :</p>	
<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב</p>	
<p>2. עצים המסומנים לשימור :</p>	
<p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	
<p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p>	
<p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	
<p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p>	
<p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

ניהול מי נגר	6.14
<p>מתוך המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מתכסית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע. השטחים פנויים מתכסית אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>לא יתוכננו מתקני החדרה אקטיביים, וזאת בהתאם להוראות תוכנית אב לעיר טבריה ובשל אפיון הקרקעות באזור.</p> <p>מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השחייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p>	

ניהול מי נגר	6.14
<p>הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י עיריית טבריה. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט למערכת ניקוז לאורך דרכים ולשטחים ציבוריים ופתוחים גובלים.</p> <p>בשטח התכנית תתוכנן מערכת שטחי איגום התואמת לנפחים המחושבים בנספח הניקוז לתכנית, אשר יאפשרו לווסת את הנגר, להגדיל זמן ריכוז ובכך להקטין את הספיקות.</p> <p>יש לוודא הימצאות תעלת ניקוז היקפית במעלה המבנה כדי למנוע הגעת נגר ממגרשים צמודים לשטח הפרויקט.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.15
<p>שפכים</p> <p>היתר בניה למבנה יכלול חיבור מערכת הביוב של המתחם לתשתית הביוב העירונית בהתאם לתכנון מפורט ובתיאום עם תאגיד המים העירוני.</p> <p>כל בתי העסק בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדרישות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד-2014".</p> <p>חובת התקנת מתקני טיפול קדם לשפכי בתי אוכל (מסעדות / בתי קפה). יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.</p> <p>בכל עסק בו תתקיים פעילות המייצרת שפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו קווי הולכת שפכים תפעוליים משפכים סניטריים.</p> <p>אחסון שפכים הנדרשים לפינוי לאתר מורשה יתבצע במכלים אשר ימוקמו על גבי מאצרות תקניות בנפח 110% מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן עליהן, ויותקנו בהם אמצעים מתאימים למניעת היווצרות מטרדי ריח.</p> <p>פסולת</p> <p>היתר בניה מכוח תכנית זו יכלול התאמת חדרים מתאימים לאצירת פסולת והתקנת שוט אשפה במבנה המרכזי.</p> <p>חישוב נפחי אצירת פסולת יתבצע על פי הנחיות שיתקבלו מעיריית טבריה וע"פ "תקנות התכנון</p>	



6.15	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	והבניה (תכן הבנייה)(אצירת אשפה), התש"ף 2019."

6.16	דרכים תנועה ו/או חניה
	1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה 2. יתאפשר מענה לחניית האוטובוס הנדרשת בתוך זכות הדרך של הרחובות הסמוכים הגובלים למלון

6.17	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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 מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל

7. ביצוע התכנית

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מימוש התכנית יהיה תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29