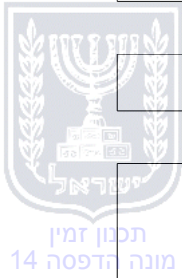


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0944256

מלון 18 חדרים, עירוני C - ג/26309



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 207-0944256

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 02/05/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הנעדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 256-0824458

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 23/01/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הנעדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת תוספת זכויות ותוספת קומה עבור הקמת מלון 18 חדרים, עירוני C באזור ככר הרמב"ם בטבריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מלון 18 חדרים, עירוני C - ג/26309

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

207-0944256

מספר התכנית

0.645 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

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 250726

קואורדינאטה Y 743788

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר טבריה, בין רח' יוחנן בן זכאי ורח' העמקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15165	מוסדר	חלק	77	32-35, 79

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
ג/ 287	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 287 ממשיכות לחול.	3908	3302		31/07/1991
טה/ מק/ 287 / 30	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טה/ מק/ 287 / 30 ממשיכות לחול.	5599			26/11/2006



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				עודד ראובן רוזנקיאר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עודד ראובן רוזנקיאר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	19/05/2022	עודד ראובן רוזנקיאר	11: 50 19/05/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/09/2022	עודד ראובן רוזנקיאר	09: 54 08/09/2022		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, רשות מקומית		ועדה מקומית לתו"ב טבריה	טבריה	טבור הארץ		04-6739526		shanie@tiberias.muni.il
	פרטי	אורי מזרחי (1)			טבריה		6	050-5766743		uri@aka.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 281.

1.8.2 יזם

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	עודד ראובן רוזנקיאר	17231445	אס.או.אדריכלים בע"מ	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470		oded@soarch.co.il
מודד מוסמך	מודד	השם סעיד	1358		כפר כנא	(1)		04-6922200		eng.s.hisham@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1346.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 זכויות בניה עבור מלון 18 חדרים, עירוני C במרכז העיר טבריה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה למסחר ולמלונאות

תוספת קומה

תוספת גובה למבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר ומלאכה	394	61.09
דרך קיימת	251	38.92
סה"כ	645	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	251.52	38.97
מלונאות (אכסון מלונאי)	393.86	61.03
סה"כ	645.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	1. אכסון מלונאי, מלון דירות. 2. בתי קפה, מסעדות, מסחר ובילוי. 3. בריכה על הגג 4. שטחי חניה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות המגרש מיועד לבזאר בעל מעברים מקורים, קומת הקרקע מיועדת למסחר נקי ולשרותי מזון וכן לשרותים נלווים לאכסון מלונאי, הקומות העליונות לשרותי אכסון מלונאי. ניתן להקים מסחר גם בקומת הבריכה (הגג)
ב	זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט התכנית 'זיקת הנאה' מעבר רגלי' תתאפשר הקמת קולונדה בקומת הקרקע, אשר תהייה פתוחה לשימוש הציבור ולהעברת תשתיות ותהווה חלק בלתי נפרד מהמדרכה/ מיסעה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ימשש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, למעט מסילות ברזל).
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ג. היטל דרכים ישולם כחוק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)
									גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	
										עיקרי	שרות		
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	290	380	415	63	18 (1)	14.5	3	2.5	2.5	3	0	150 (2)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר		80										

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

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי השרות כוללים מיקלוט, אחסנה, חללים ומעברים ציבוריים, חדרים טכניים.
ב. תתאפשר הגדלת מס' יח"א ל-20 ללא שינוי בזכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יחידות ארוח.
(2) הערך מתייחס ל%, הערה: יותרו מכפילי חניה.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו, הינו ביצוע הדרך המאושרת ברוחבה המלא והריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של מומחה לעניין סיכונים סיסמיים כנדרש בת"י 413.
3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12:
 - א. שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון: לובי, קבלה, בריכת שחיה, מזנון.
 - ב. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.
 - ג. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
 - ד. אופי הבינוי של האכסון המלונאי יותאם לאופי הבינוי של סביבתו הקרובה.
 - ה. עקרונות עיצוב המבנה יאפשרו השתלבות למאפייני העיר טבריה, כגון: קשתות מאבן בקומת הקרקע בחזיתות המבנה, חיפוי אבן בזלת.

6.2**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) " 3679/0 טבריה וחמת" י"פ : 4256 עמ" 473 מיום : 27/10/1994 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם 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 של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון 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 הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, 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.

6.3**חניה**

- תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
- ככל ויימצאו פתרונות חניה לפי תקן בחנייה מרוכזת מחוץ לתחום המגרש, כפי שמאושר במסגרת תכניות חלות או במסגרת תכנית עתידית למתחם, ניתן יהיה להמיר את השטחים המיועדים לחניה לשטחים עיקריים למסחר בקומת הקרקע בלבד.

6.4**חשמל**

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל.
- ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח או מבנה חנייה.
- ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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 או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.

כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המחוודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנת השנאה חדשה תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום קרקע חקלאית צמודה.

לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, למעט היתר סלילה ופיתוח תשתית

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר 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 ייעשה בתאום עם חברת החשמל.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן :

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'

ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'

ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'

ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל

ח. ארון רשת ----- 1 מ'

ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'

ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל :

י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'

יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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

6.4

חשמל

קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון 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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.5

ניהול מי נגר

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע באופן שמרבית מי הנגר יותרו בתחום המגרש.

6.6

תשתיות

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך.

תקשורת :

מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת קרקעית (פרט לפילרים) בתיאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות.

6.7

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.8

מקלטים

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מאישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14