

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0852285

מלון רויאל פלאזה, טבריה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 207-0852285

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 15/08/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

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

מלון רויאל פלאזה הממוקם בפאתיה הדרומיים של העיר טבריה - משרת שנים רבות פלח תיירות חו"ל ומתמחה באירוח קבוצות צליינים מארצות חוץ.
בהתאמה לאחת ממטרותיה הראשיות של תכנית המתאר לעיר טבריה ג/18071 - משתלב המלון בפיתוח מוטה תיירות של העיר, במסגרת מתחם תיירות דרומי של העיר ובסמוך לאתרי ביקור ולאתרי מורשת ועתיקות. תכנית זו מיועדת לעגן את הבסיס התכנוני של מתחם המלון, להשלים צרכי חנייה בהתאמה לדרישות העדכניות ולאפשר תיפקוד המלון לטווח השנים הבאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מלון רויאל פלאזה, טבריה

ומספר התכנית

מספר התכנית 207-0852285

1.2 שטח התכנית 8.126 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

טבריה	מרחב תכנון מקומי
252110	קואורדינאטה X
741030	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם תיירות דרומי

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	שכ מנורה	3	

שכונה

מתחם תיירות דרומי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15346	מוסדר	חלק	79, 88, 116-117	191, 193

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	חופים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/1. הוראות תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/1. הוראות תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 35 / 1. הוראות תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
12/04/2021		4849	9532	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 13 / 13. הוראות תמא/ 13 / 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / 13
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 12 / 1. הוראות תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תממ 2 / 9. הוראות תממ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18071
31/07/1991		3302	3908	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/287 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 287
20/08/2015		8240	7099		החלפה	ג/ 20268
05/08/2010		4233	6116	תכנית זו חלה בתחום דרכים מאושרות בתשריט רישום חלקות 191, 193 וכן ביעוד דרך מאושרת בתכנית מפורטת ג/19 אשר אומצה בתכנית ג/14903. תכנית זו משנה רק את המפורט בה בתחומי הדרכים	שינוי	ג/ 14903

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המאושרות. כל יתר הוראות תכנית ג/ 14903 ממשיכות לחול.				
ג/ 11764	כפיפות	חניונים תת-קרקעיים : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	5047	1180		17/01/2002
טה/ מק/ ג/ 287 / 14	שינוי	שטחי שרות- תכנית זו כפופה לזכויות הבנייה בהוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 287 / 14. תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית טה/ מק/ ג/ 287 / 14 ממשיכות לחול.	5041			24/12/2001
ג/ 565	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 565. הוראות תכנית ג/ 565 תחולנה על תכנית זו.	1274	1523		18/04/1966

הערה לטבלה:

יחס לתכניות מאושרות TP/583 והתכנית המקבילה לה- ג/19 : תכנית זו כפופה לתכניות אלו בתחום דרכים מאושרות המוגדרות בהן (ובתשריטי חלוקה לצרכי רישום של כל החלקות הכלולות בתכנית זו)



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס ענבר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 10 16/08/2022	איריס ענבר	17/07/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה וחנייה	15: 43 29/06/2022	ישראל רשטינק	29/06/2022	2	1: 250	מחייב	תנועה
לא	נספח בינוי עקרוני- מחייב בנושא גובה מפלסי הפיתוח בנקודה הגבוהה של הפיתוח.	11: 32 14/08/2022	איריס ענבר	25/07/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	18: 11 10/08/2022	אור-לי שפירא	10/08/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	18: 10 10/08/2022	אור-לי שפירא	10/08/2022	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	10: 15 16/08/2022	משה לוין	15/08/2022	26		רקע	סקר סייסמי

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עיריית טבריה	טבריה	טבור הארץ		04-6739526		shanie@tiberias.muni.il
	פרטי			מלון רויאל פלאזה טבריה בע"מ	טבריה	שכ מנורה	3	04-6700000		infor@royalplaza.co.il

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
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	איריס ענבר	31132	ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ		(1)		04-7705444	04-7797672	iris@inbararc.co.il
אדריכלית	אדריכל	גיל שמואלי-פרץ	33422242	ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ		(1)		04-7705444	04-7797672	gil@inbararc.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ישראל רשטיניק		א.ח.ר תכנון בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215555	077-9215559	office@matop.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונומית ומתכנתת נוף	אגרונום	אור-לי שפירא	27034		חדרה	הדולב	1	04-6344322		rotemnof@g mail.com
מהנדס גיאודט	מודד	מתניה חן-ציון	697	חן-בר מדידות והנדסה בע"מ	מצפה נטופה	מצפה נטופה	1	04-6782595	04-6785643	mati.chenbar @gmail.com
גיאולוג הנדסי	גיאולוג	משה לוין		גאוטופ-לוין יעוץ גיאולוגי וניטור בע"מ	יובלים	(2)		04-9990559		mlevin@ggs- geo.com

(1) כתובת: הרימון 3, פארק מדע ותעשייה מבוא כרמל.

(2) כתובת: מרכז מסחרי ד.ג. משגב 2041200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

תכנון מפורט באיזור מלונאות, מתחם תיירות דרומי - מלון רויאל פלאזה בטבריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון שטחי המלונאות, כולל הגדרת שטחי הבנייה בתחום הבנוי למלונאות בפועל בתא שטח (1) והשלמת שטחי חנייה לכלל המלונאות.

קביעת קווי בניין, גובה מבנים ומספר קומותיהם.

הגדרת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים.

הגדרת שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.

קביעת זכויות בנייה, הגבלות בנייה ותנאים לביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	10
דרך מאושרת	10	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1
		בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	10
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		זיקת הנאה	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
		קו בייב	דרך מאושרת	10
		קו בייב	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	10
		תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	10
		תחום הסביבה החופית	מלונאות (אכסון מלונאי)	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,985.85	36.74
מלונאות	5,140.64	63.26
סה"כ	8,126.49	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,985.85	36.74
מלונאות (אכסון מלונאי)	5,140.64	63.26
סה"כ	8,126.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני מלון ושירותי אירוח נילווים בכפוף לתקנים הפיסיים של משרד התיירות : חדרי אירוח, חדר אוכל, אולם כניסה וקבלה, אולם כנסים/אירועים, חדרי שירות-למערכות טכניות והנדסיות, מעברים מקורים, מיקלוט ומיגון. שימושים נילווים לשירותי תיירות - מועדונים, בתי קפה ובתי שעשועים ; מתקני רחצה, ספורט ומשחקים, ספא וחדר כושר, בריכת שחייה, חדרי פעילות חנויות מזכרות וגלריות. פיתוח השטחים לשירות המלונאות - גינון ונטיעות, ריהוט גן ומתקני משחק, משטחים מרוצפים, מצללות. שטחי חנייה, דרכים פנימיות ושטחי פריקה וטעינה. קירות תומכים, גדרות ומבני שומר בכניסות, תאורת רחוב, תשתיות על ותת-קרקעיות וכל הדרוש לפיתוח האזור. האיכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח - בכל עת, ולפרקי זמן קצובים. האיכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוכן תכנית פיתוח לכל תא שטח כחלק מהבקשה להיתר בנייה. * מקומות חנייה למלונאות בתא שטח (1) ישולבו במגרש זה וכן במסגרת פיתוח תא שטח (2). * אין מגבלה למספר מבנים במגרש, כל עוד יישמר מרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם בקומות מעל הקרקע. לחליפין - ניתן לחברם ברצף אחד באמצעות מעברים מקורים ו/או שטחי בנייה. * מבנים קיימים יאושרו בהתאם למרווחים הבנויים בפועל. * בריכת שחייה תעמוד בתקנים ובדרישות משרד הבריאות. * תא שטח מס' 2 נמצא בתחום הסביבה החופית. בהתאם לכך יתאפשר מעבר חופשי ונגישות של הציבור אל חוף הים ולאורכו. * בתחום התכנית יישמרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית, או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת-קרקע, שאושרו על ידי רשות המים.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום זיקת הנאה לציבור תפותח מדרכה רצופה עם המדרכה בשדרות מנורה בהתאם לנספח התנועה לתכנית זו. הסטת המדרכה מאפשרת עמדת חנייה לאוטובוסים ולרכב תפעולי בחזית המגרש ללא חציית מדרכה ציבורית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל, בכפוף להגדרתה בחוק ולרישומה בתשריט חלוקה.



4.2 דרך מאושרת	4.2
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>בתחום רצועת דרך הכפופה למפעל הטיית המעיינות המלוחים (תכנית ג/565 על תיקוניה) נדרש תיאום ואישור חברת מקורות. בתחום זה תאושר הנחת צנרת לתחזוקה ולפיתוח של מפעל הטיית המעיינות המלוחים.</p>	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום זכות הדרך ניתן לפתח:</p> <p>א. מדרכות ושבילים להולכי רגל, טיילות, שבילי אופניים, שטחים מרוצפים, נטיעות.</p> <p>ב. דרכים לרכב, חנייה לרכב, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני דרך.</p> <p>ג. מצללות ומעברים מקורים.</p> <p>ד. קירות תמך, גדרות ומעקות, הצבת מתקני אשפה ומרכזי מיחזור.</p> <p>ה. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.</p> <p>-אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מתקנים כאמור לעיל.</p> <p>-ממזרח לדרך מס' 1 בקטעה הצפוני מצוי קו הטיית המעיינות המלוחים במוביל הארצי. עבודות פיתוח במקטע זה יתואמו עם חברת "מקורות".</p>	ב



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	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
(9) 3	(8) 4	(7) 4	(6) 3	3	8	(5) 27	(4) 138	(3) 80	19300	(2) 8100	2200	(1) 9000	2000	1	מלונאות (אכסון מלונאי)
(12) 5	(11) 2.7	(11) 2.7	(11) 3	3	6	23	(4) 40	(3) 50	6550	(10) 3500	490	2560	1000	2	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- (א)בנוסף למצויין בטבלה תותר הקמת מצללות ומעברים מקורים מחומרים קלים בשטח בהתאם לחוק ולתקנות. תכסית מירבית כוללת מעל הקרקע - 90% כולל שטחי ההצללה.
- (ב)גובה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע סופית הגבוה ביותר לבין מפלס עליון של גג המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה מעל גובה מירבי זה. פני הקרקע בנקודה הגבוהה של הפיתוח יהיו בהתאמה למפלסי הפיתוח המפורטים ברקע המדידה ובחתיכי נספח הבינוי לתכנית זו.
- (ג) קווי בניין 0 לכל הכיוונים יאושרו להקמת - גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה, מצללות וגגונים, מתקני תשתית, חצרות שירות ומתקני אשפה ומיחזור. כן יותרו קווי בניין 0 למתקני חנייה ממוכנים.
- קווי בניין 0 לקומות תת"ק יאושרו בתנאי שתישמר יציבות המבנים והמגרשים הגובלים ויובטח ניקוז קומות אלו ללא פגיעה במגרשים גובלים - לפי אישור מהנדס מטעם מבקש ההיתר. מבנים קיימים אשר אינם חודרים לתחום דרך- יאושרו בקווי בניין נוכחיים בהתאם למיקומם ברקע התכנית. תוספות למבנים אלו יאושרו בקווי הבניין המצויינים בפרק זה.
- מרווח מיזערי בין מבנים - 5 מ', למעט: בריכה פתוחה, קירוי קל וסככות מפולשות, מדרגות חירום - אותם ניתן להקים במרווח קטן יותר כל עוד נשמר מעבר נגיש בין המבנים והמתקנים.
- (ד)בסמכות הועדה המקומית לאשר בהיתר העברת זכויות בנייה בין תאי שטח (1) ו-(2), וכן ממעל לכניסה הקובעת לבניין אל מתחתיה, ובלבד שלא ישונו סך כל זכויות הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך סה"כ שטח מלונאות - היקף שטח מירבי לשימושים נילוים למסחר (כגון - חנויות מזכרות) 600 מ"ר.
- (2) שטח לחנייה מקורה ו/או תת-קרקעית.
- (3) תכסית מירבית לקומות מתחת לקומת הכניסה/תת"ק הינה 100%.



(4) יחידות אירוח במלון- תינתן גמישות בהתאם לתקני משרד התיירות.

(5) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הסופיים בנקודה הגבוהה של הפיתוח. פני הקרקע בנקודה הגבוהה של הפיתוח יהיו בהתאמה למפלסי הפיתוח המפורטים ברקע המדידה ובחתיכי נספח הבינוי לתכנית זו.

(6) קו בניין לצפון.

קו בנין לבליטת מרפסת מקורה לפי הקיים.

(7) קו בניין לדרום.

(8) קו בנין למערב ולדרום-מערב.

(9) קו בניין למזרח.

קו בניין 0 -למבנה תפעולי ושמירה בכניסה למתחם הבריכה.

(10) קומות חנייה בהתאם לנדרש עבור שימושים בתאי שטח 1 + 2.

(11) קו בניין 0 לחנייה תת-קרקעית.

(12) קווי בניין 0 יותרו למבנה שומר ולמתקני מיחזור- שלב א'. בשלב ב' - קו בניין 0 לחנייה תת-קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>* אישור תוכנית פיתוח אשר תכלול בבקשה להיתר, תתייחס לכל שטח התכנית במלואה. * היתר למבנים חדשים יותנה ב"חקירה גיאולוגית" (במובנה שבתקן) אשר תשלול קיום עקבת העתק/ים בתחום המבנה ועד 15 מ' ממנו, ואשר תלווה בחוות דעת הביסוס והגיאולוגיה. * אישור יועץ נגישות. * אישור יועץ בטיחות. * העברת תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת וחישובי כמויות לאישור "תחום כנרת" - רשות המים, כתנאי להיתר ו/או אישור לביצוע תשתיות ביוב חדשות במתחם. * תנאי למתן היתר בניה לתוספת למבנה קיים: חיזוק המבנה כולו, יחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה - לפי דרישות ת"י 413 ובהתאם לסעיף 6.7 להלן. * תנאי למתן תעודת גמר - פיתוח דרך הגישה ברוחבה המלא.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>* תכנית פיתוח שתשולב בבקשה להיתר, תכלול את העמדת המבנים בהתאם לטופוגרפיה, בהתייחס למפלסי ה-0.0 של המבנים השונים, הימנעות ככל הניתן מקירות תמך, שמירת מבטים לכיוון הכנרת ופירוט השטחים הפתוחים בין הבניינים ובחזיתם. יש לתכנן את הבינוי, כך שהקומות העליונות יהיו בנסיגה כלפי הכנרת והמתקנים ההנדסיים יוסתרו. * חומרי גמר - ציפוי הבניינים יהיה מחומר קשיח ועמיד בתיאום, באישור ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. * מרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות והנחיות הג"א. * כל המבנים יבנו ע"פ תקן ישראל 413 מחייב לעמידה בפני רעידות אדמה והתיקונים והעידכונים שיבואו בעקבותיהם. * בתחומי התכנית לא יותרו קולטי שמש, דוודים או מתקני הנדסיים אחרים על גגות מבלי ששולבו באדריכלות הגגות באופן מלא ומוצנע ובהתאמה מלאה לאופי המבנה. * לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. * כל מערכות התשתיות החדשות /המוצעות וכן חיבוריהן למבנים יהיו תת קרקעיים. * סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. * אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. * רחוב שדרות מנורה יפותח באופן שיכלול לאורכו נטיעת עצי-צל בעלי נוף רחב כשדרה מוצלת המותאמת להולכי רגל.</p>
6.3	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>* החניה בתחום התכנית תהיה ע"פ תקן חניה של 1 מקום חנייה לכל 4 יחידות אירוח. * מקומות החנייה ישולבו בתחומי המגרשים ובגבולותיהם בהתאם לנספח התנועה לתכנית, הן במסגרת המבנים הקיימים והן כחנייה תת-קרקעית שתשולב במבנים החדשים.</p>
6.4	תשתיות
	<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר. בתא שטח מס' 2 סומן תוואי קו מים באיכות שאינם מי שתייה בקוטר "32 (תמ"א 1). בבקשה להיתר פיתוח תתואמנה עבודות באופן שתימנע פגיעה בקו המים.</p>



תשתיות	6.4
<p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת במסגרת תכנית המתאר לטבריה ג/18071, שתאושר גם ע"י רשות הניקוז האזורית ; רשות ניקוז כנרת.</p> <p>3. ביוב :</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של טבריה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת - רשות המים, תאגיד מים זונה</p> <p>ב. איכות השפכים המוזרמים אל מערכת הביוב תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	



חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה לתוספות בנייה למבנים הקיימים ו/או לבנייה חדשה 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תחנות השנאה אם יידרשו ימוקמו במשולב עם המבנים העיקריים. עדיפות למיקום תת קרקעי.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מבנים בחוף רחצה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל</p> <p>ח. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'</p> <p>ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל :</p> <p>י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	



6.5	חשמל
	<p>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 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.</p> <p>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).</p>



6.6	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.7	סקר סייסמי
	<p>א. קריעת פני שטח:</p> <p>א. 1. העתק חשוד כפעיל "פוריה" מותווה בשטח התכנית. כל השטח נמצא בתחום רצועת "העתקה פעילה" של ההעתק.</p> <p>א. 2. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים יהיה: ביצוע "חקירה גיאולוגית", בהתאם להגדרתה בתקן ת"י 413, שתשלול קיום עקבת העתק/ים בתחום המבנה ועד 15 מטר ממנה, ותלווה בחוות דעת בתחום הביסוס והגיאולוגיה.</p> <p>מבנים קיימים ייבחנו בהתאם להנחיות תקן ת"י 413 חלק 3 על ידי מהנדס קונסטרוקציה בעל התמחות בתכן סייסמי. חוות דעת הנדסית תצורף כתנאי למתן היתר בניה ו/או אכלוס. בשטחים בהם לא מתוכננים מבנים שתקן ישראלי חל עליהם (מגרשי חניה ודרכי גישה), אין צורך בהנחיות מיוחדות - ראה נספח לתכנית: סקר סייסמי - איור מס' 3, עמוד 14.</p> <p>ב. תאוצות קרקע: בשטח התוכנית יש צפי לתאוצות קרקע גבוהות והגברתן, בגין חתכי קרקע רכים ותהודה (הגברת שתית חריגה).</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה: גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סיווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים ובהתייחס לסקר תגובת-אתר טבריה (זסלבסקי 2009) ו/או לפי ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר.</p> <p>ג. כשל במדרון טבעי:</p> <p>ג. 1. קיימת רגישות גבוהה מאוד להתפתחות גלישות עקב רעידת אדמה חזקה באזור.</p> <p>ג. 2. תנאי להיתר בנייה ו/או אכלוס מחייב חוות דעת יועץ קרקע בעל התמחות בתחום הגיאוטכניקה לבדיקת יציבות המדרון כולל במצב של רעידת אדמה.</p>



6.8	איכות הסביבה
	<p>יש לתאם ולאשר באגף לאיכות הסביבה של הרשות המקומית פתרונות לפינוי אשפה, לשילוט, לשפכים - לפי דרישת הוועדה המקומית.</p>

6.9	פיקוד העורף
	<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב</p>

<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>מוגן (בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.</p>	
<p>6.11 עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 6916/0 "גני מנורה" י"פ : 4318 עמ' 3886 מיום : 13/07/1995 ; לא פורסם 28131/0 ברניקה (צפון) ; 3679/0 "טבריה וחמת" י"פ : 4256 עמ' 473 מיום : 27/10/1994 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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.</p>	
<p>6.12 מבנים קיימים</p>	<p>6.12</p>
<p>ההוראות הבאות חלות על מבנים קיימים המצויינים ברקע המדידה של תכנית זו :</p> <p>1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים.</p> <p>2. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>	
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>על תאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים בתכנית מדידה כרקע לבינוי לביצוע ו/או כרקע לבקשה להיתר בנייה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p>6.14 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.14</p>
<p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.15 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.15</p>
<p>חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו , עפ"י סעיף 143 לחוק, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p>	
<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.16</p>
<p>דרכים מאושרות תופקענה ע"י הוועדה המקומית ותרשמנה על שם עיריית טבריה בהתאם לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הסדרת חנייה עבור מבני המלון הקיימים בתא שטח (1), והשלמת דרישות הרשויות במתחם זה.	
2	הקמת מבנה מלון בתא שטח (2) ושילוב חניה תת-קרקעית במבנה החדש.	

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

