

מלון וילה כנרת יח' פיתוח יט' ו-לא'

251-1369768

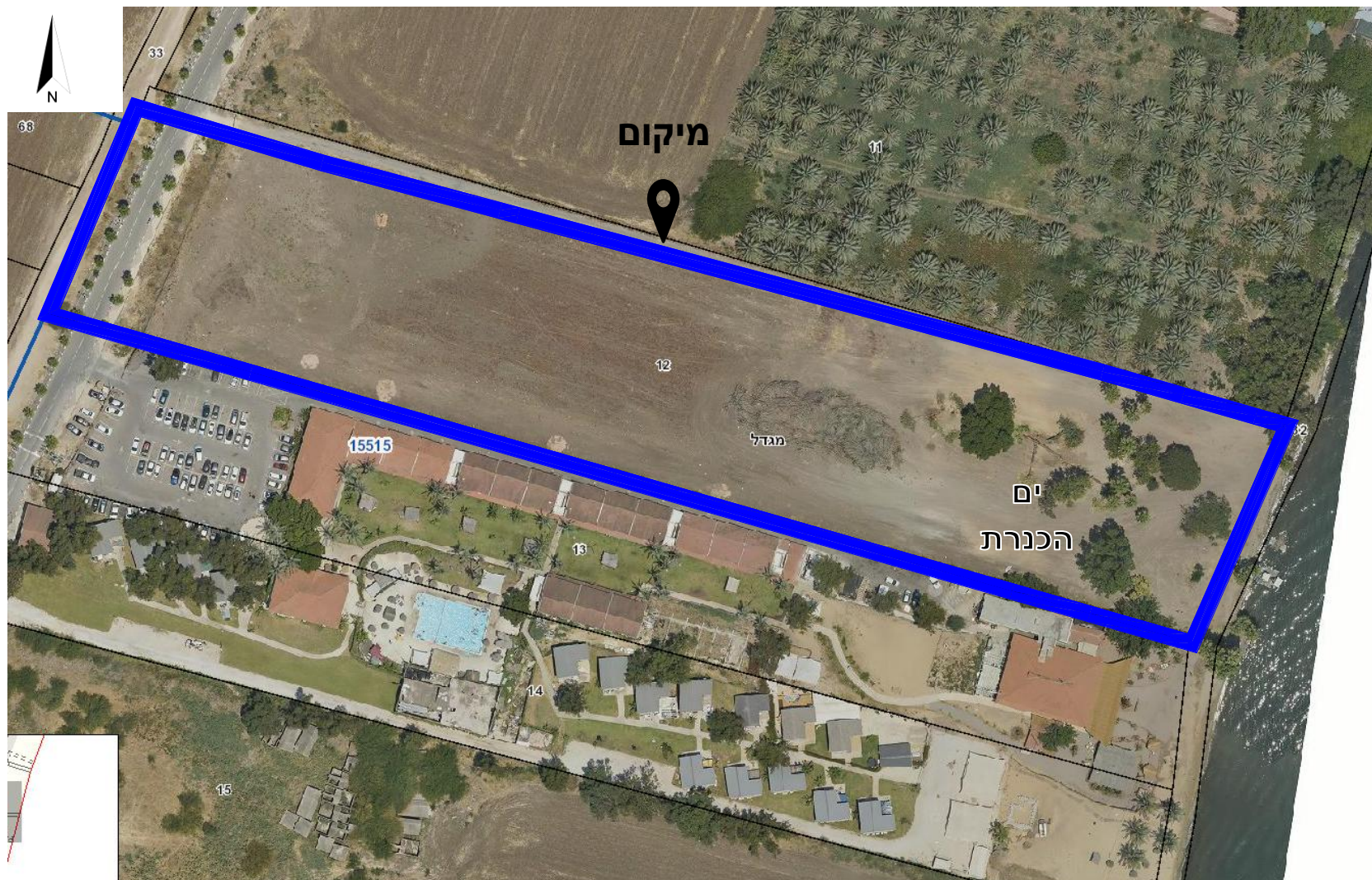
08.10.26

מיקום התוכנית



בתחום רצועת חוף של מועצה מקומית מגדל.
דרומית לקיבוץ גינוסר ומזרחית לכביש 90.
השטח בבעלות פרטית:
חברת ל.לוי נדל"ן בע"מ.

תרשים סביבה קרובה



גוש: 15515 חלקה: 12
שטח התכנית: 16.2 ד'

VILLA KINNERET HOTEL & SPA



מיקום התכנית בתכנית ג/5966

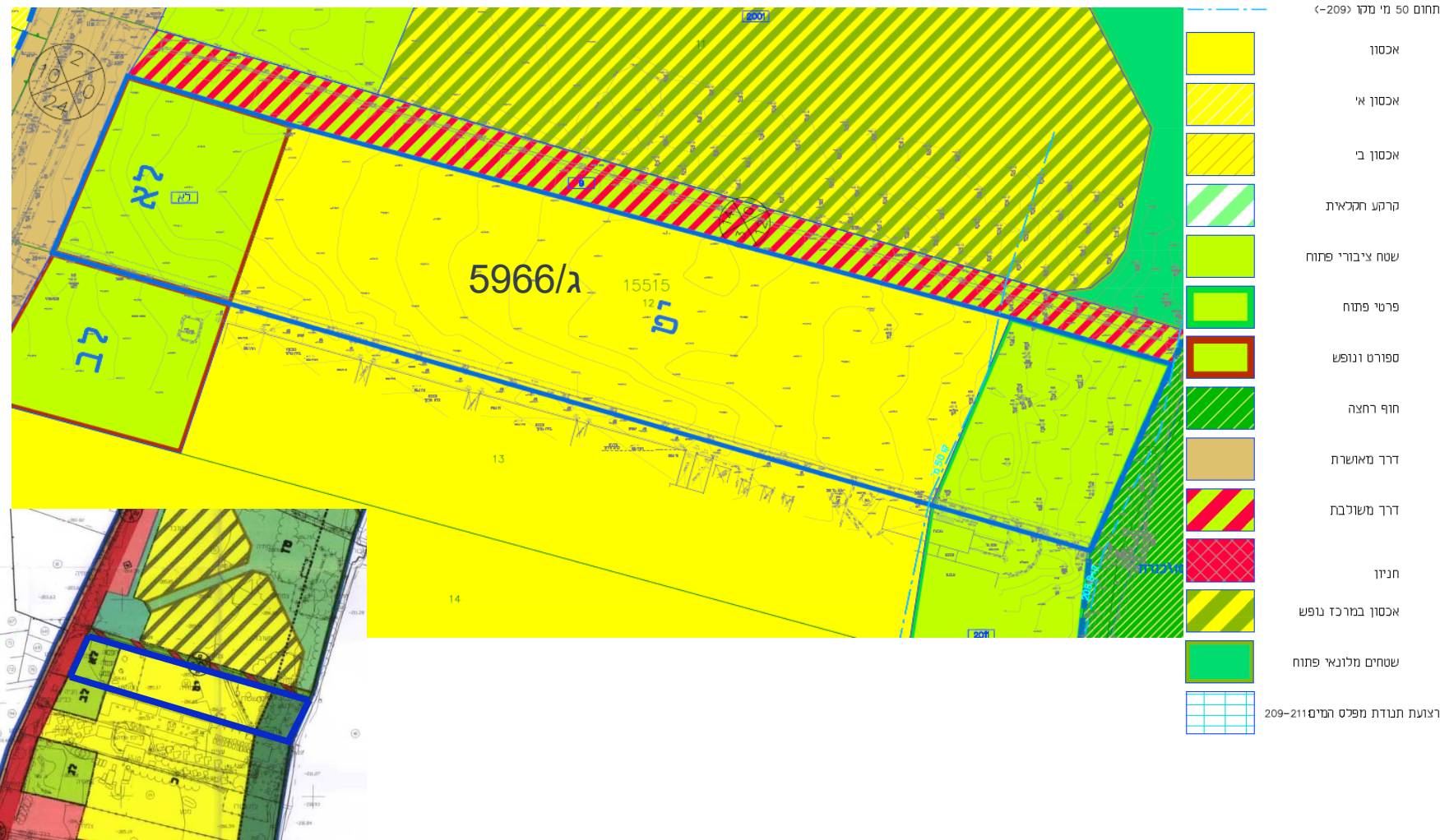
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/5966
המאושרת משנת 1997.
התכנית המוצעת הינה במקטע הדרומי
שלה.



VILLA KINNERET HOTEL & SPA

ים
הכנרת

מצב מאושר



התכנית 5966/ג קבעה את המגרשים בתחום התכנית
כיח' פיתוח:

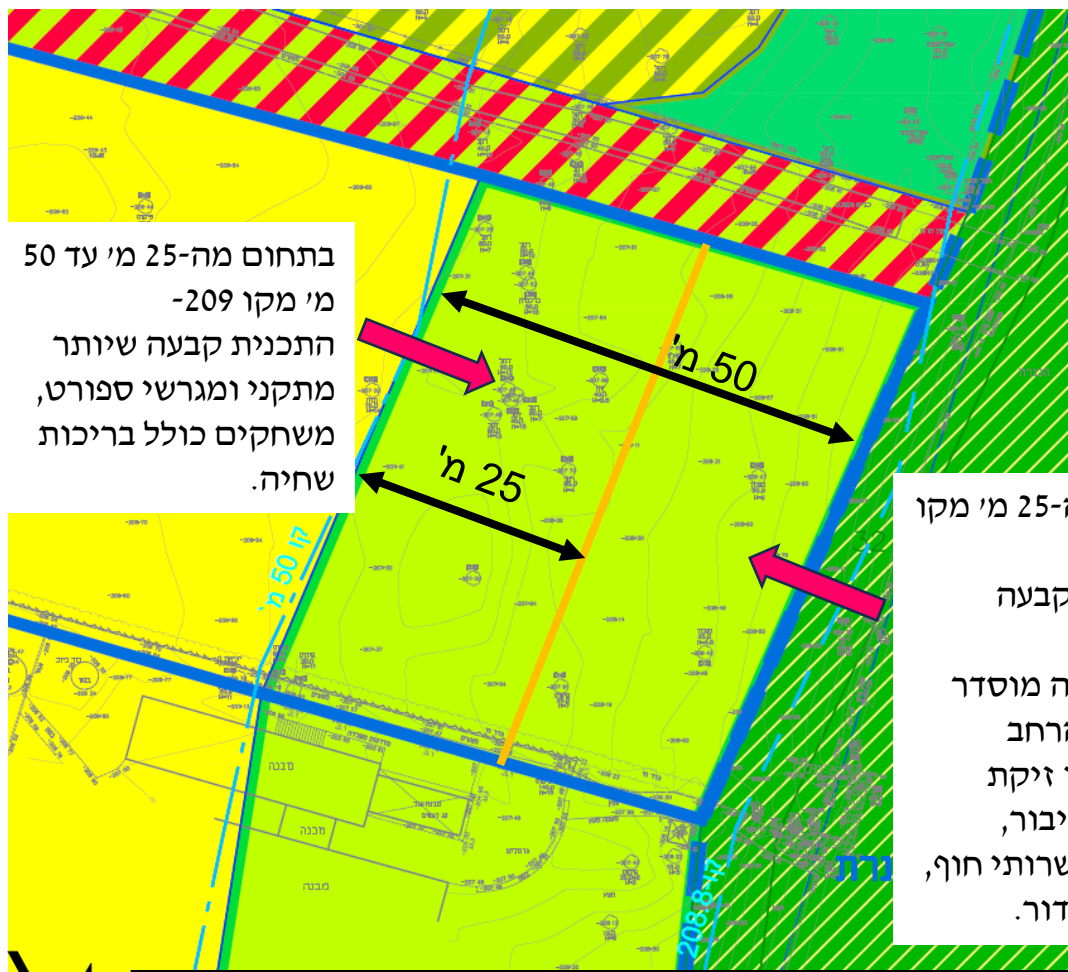
יט' ביעוד אכסון מלונאי
ו-לא' ביעוד אתר ספורט ונופש

זכויות הבניה ביעוד אכסון מלונאי:

- 225 מיטות .
- 7,500 מ"ר.
- גובה 7 מ'
- קווי בניין: 10 מ' קדמי , 4 מ' צידי , 20 מ' אחורי.

זכויות הבניה ביעוד ספורט ונופש:

- 70 מ"ר
- גובה 3 מ'



ביעוד שטח פרטי פתוח התכנית קבעה גובה מקסימלי של 4 מ' בקומה 1

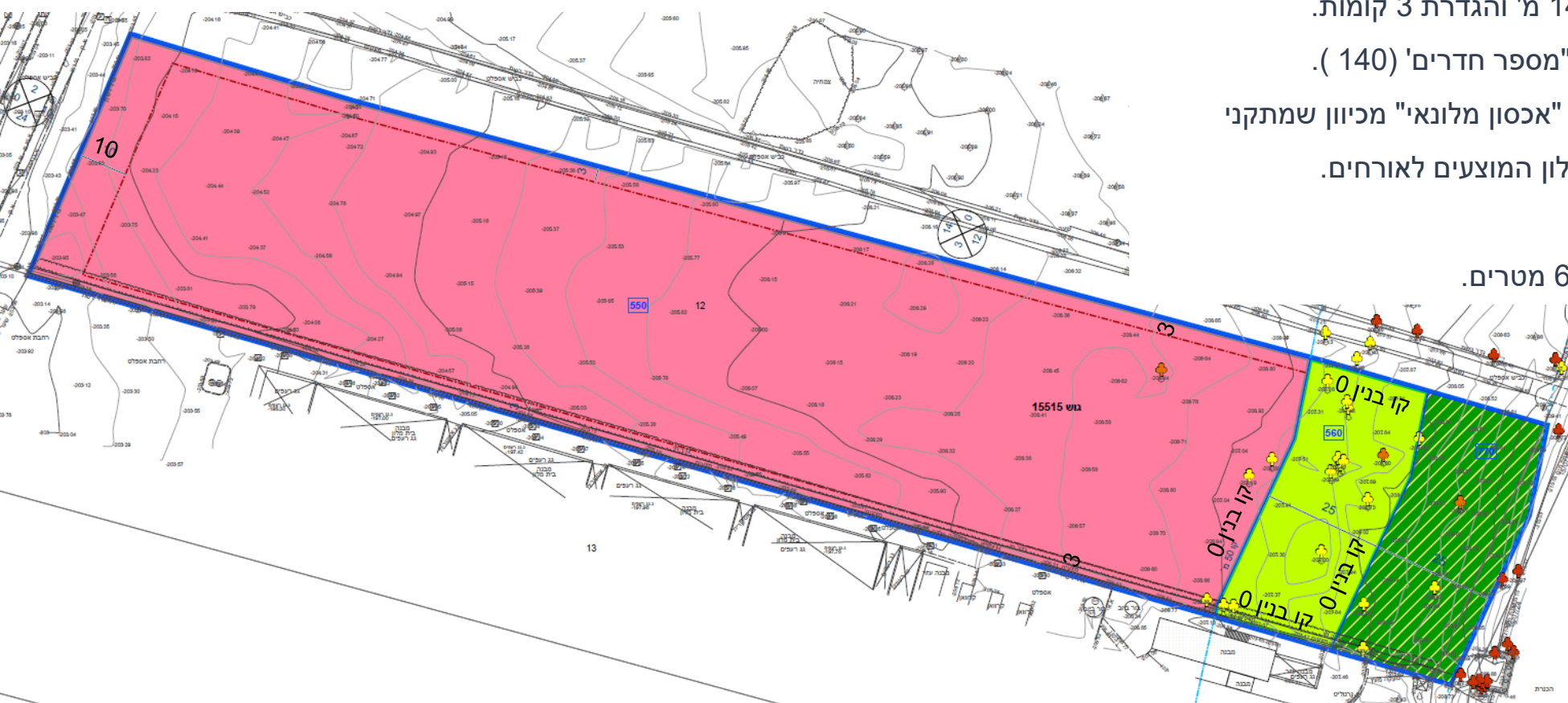
בתכנית שתי הוראות סותרות:

הראשונה קובעת שתירשם זיקת מעבר לציבור לכל תחום ה-50 מטרים המוגדרים כשפ"פ.

והשניה קובעת שתירשם זיקת מעבר לציבור רק בתחום ה-25 מטרים המזרחיים של שפ"פ.

מטרות התכנית המוצעת

1. הגדלת זכויות הבניה ביעוד אכסון מלונאי מ-7,500 מ"ר ל-11,600 מ"ר.
2. הגדלת גובה הבניה המותר מ-7 מ' ל-14 מ' והגדרת 3 קומות.
3. שינוי ההגדרה מ'כמות מיטות' (225) ל'מספר חדרים' (140).
4. שינוי יעוד מ"אתר ספורט ונופש" ליעוד "אכסון מלונאי" מכיוון שמתקני הספורט הינם חלק אינטגרלי ממתקני המלון המוצעים לאורחים.
5. הגדלת התכסית מ-40%-ל-45%.
6. לייעד שטח לשביל סובב כנרת ברוחב 6 מטרים.



מלונאות (אכסון מלונאי)	
שטח פרטי פתוח	
חוף רחצה	
מידות	
קו-בנין	
קו החוף	
תחום חוף הים	
עץ/עצים לשימור	
עץ/עצים להעתקה	
עץ/עצים לכריתה	

מצב מוצע | תחום החוף 50 מ' מקו -208.8-

25 מטרים המזרחיים ביעוד חוף רחצה:

- התכנית מאפשרת חוף רחצה מוסדר לציבור הרחב.
- שביל סובב כנרת ברוחב שלא יפחת מ-10 מ' ומיקומו המדויק יקבע בעת תכנון מפורט של השביל.
- תחנת הצלה, מתקני הצללה, ~~שירותים ומלתחות~~, קווים ומתקני תשתית.
- שטח זה פתוח לציבור כל ימות השנה, לא תותר סגירה או חסימה.

25 מטרים המערביים ביעוד שפ"פ:

- יותר שטחי נוי וגנים כולל הצללה.
- שרותים ומלתחות
- מזנון ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר
- לא יותר גידור וחסומת המעבר הציבורי

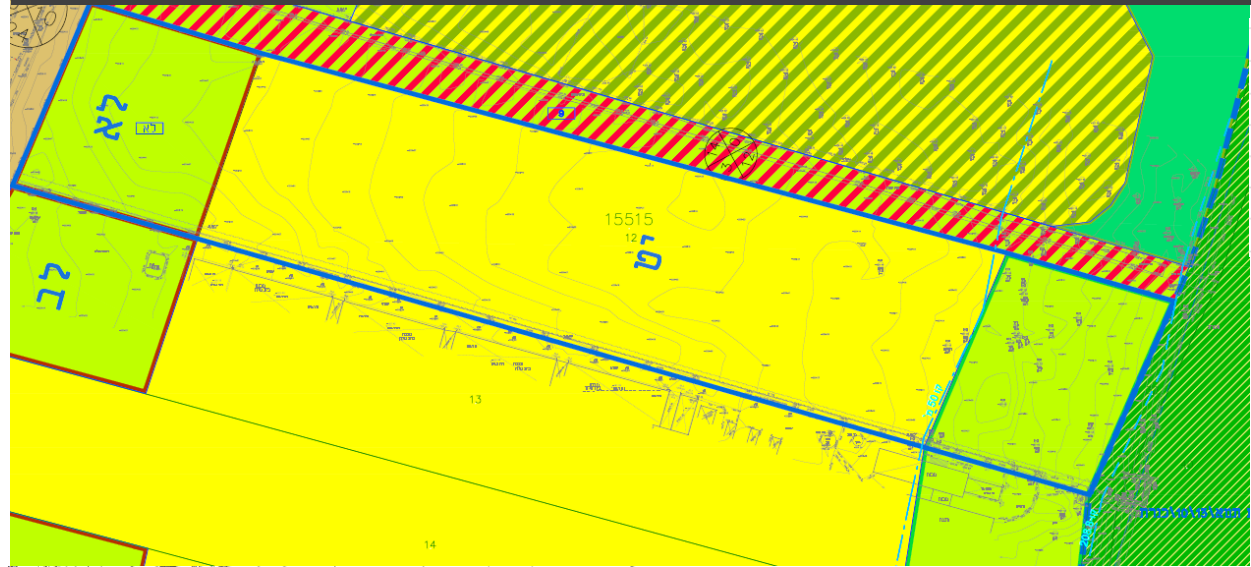


מצב מאושר מול מצב מוצע

תכנית ג/5966	תכנית מוצעת	הערות	
7500 מ"ר	11,600 מ"ר	תוספת של 4100	זכויות בניה
7 מ'	14 מ'	הגדרת 3 קומות. תמ"א 13/13 מאפשרת 4 ק'	גובה בניה
225 מיטות (112 חדרים)	140 חדרים	תוספת של 28 חדרים	כמות חדרים/מס' חדרים
40	45%		תכסית
10.2	10.3		צפיפות
67	83		שטח ברוטו ממוצע לחדר

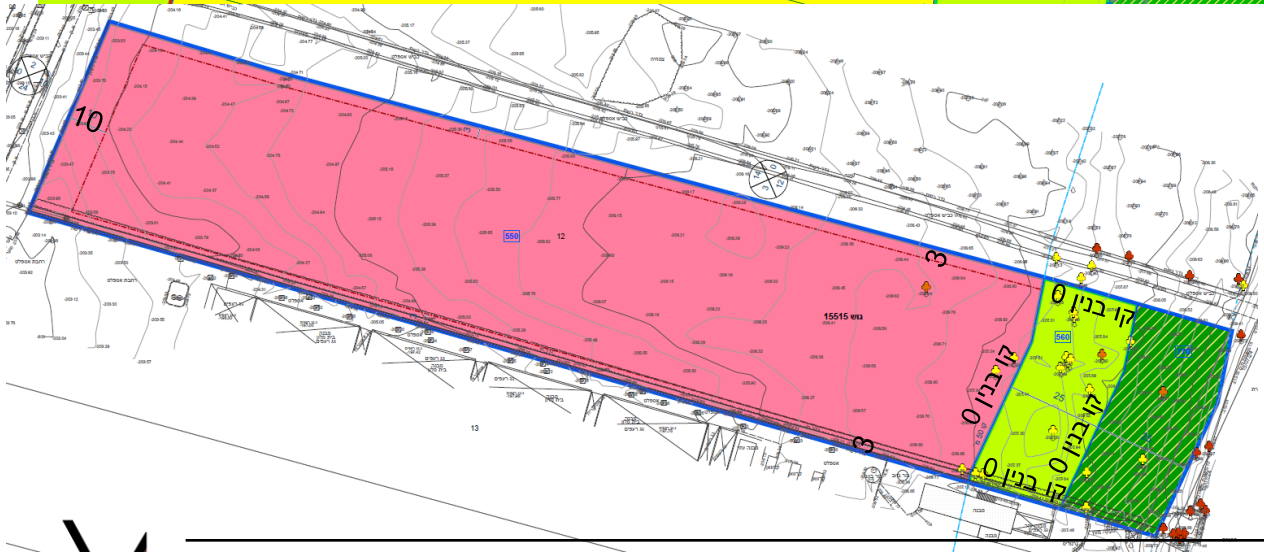
מצב מאושר

	אכסון אי
	פרטי פתוח
	ספורט ונופש



מצב מוצע

	מלונאות (אכסון מלונאי)
	שטח פרטי פתוח
	חוף רחצה
	קו-בנין
	קו החוף
	תחום חוף הים
	מידות
	עץ/עצים לשימור
	עץ/עצים להעתקה
	עץ/עצים לכריתה



VILLA KINNERET HOTEL & SPA



VILLA KINERET HOTEL & SPA



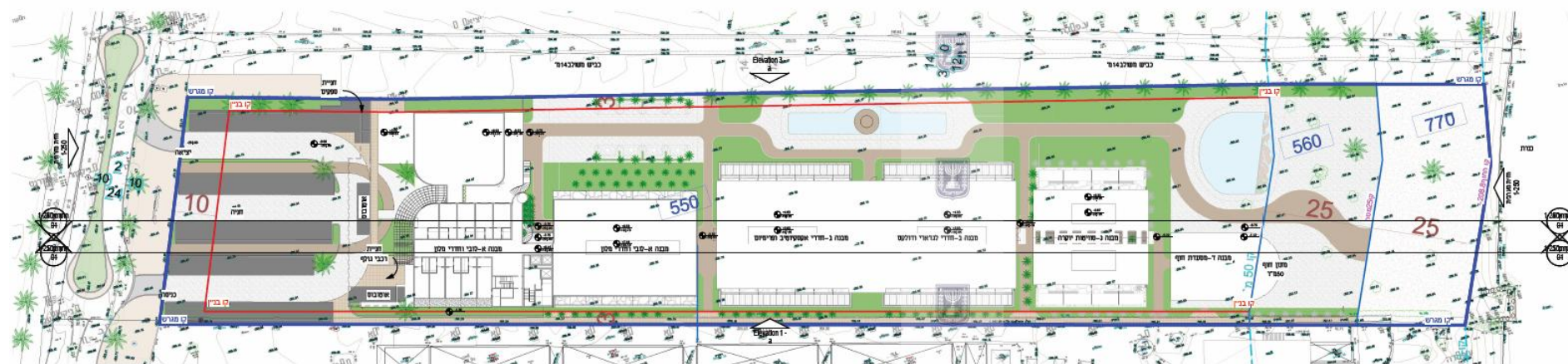
תכנית העמדה קומת קרקע
קב"מ 1:500



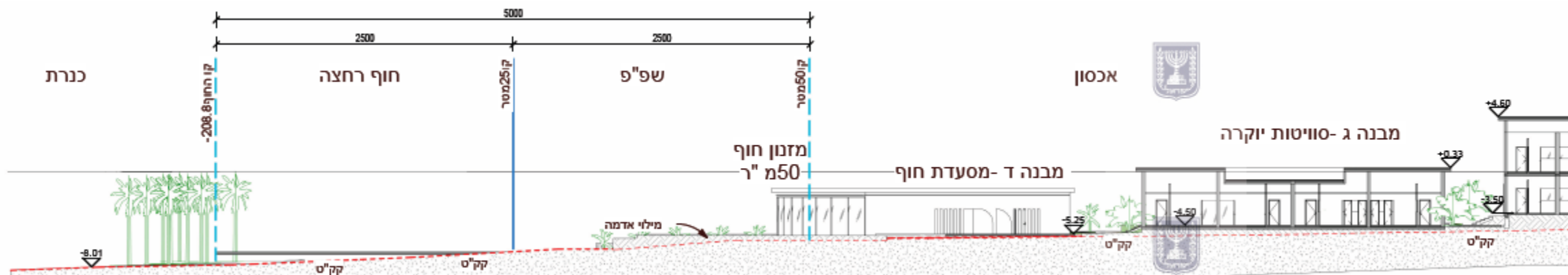
תכנית העמדה קומה 1-
קב"מ 1:500



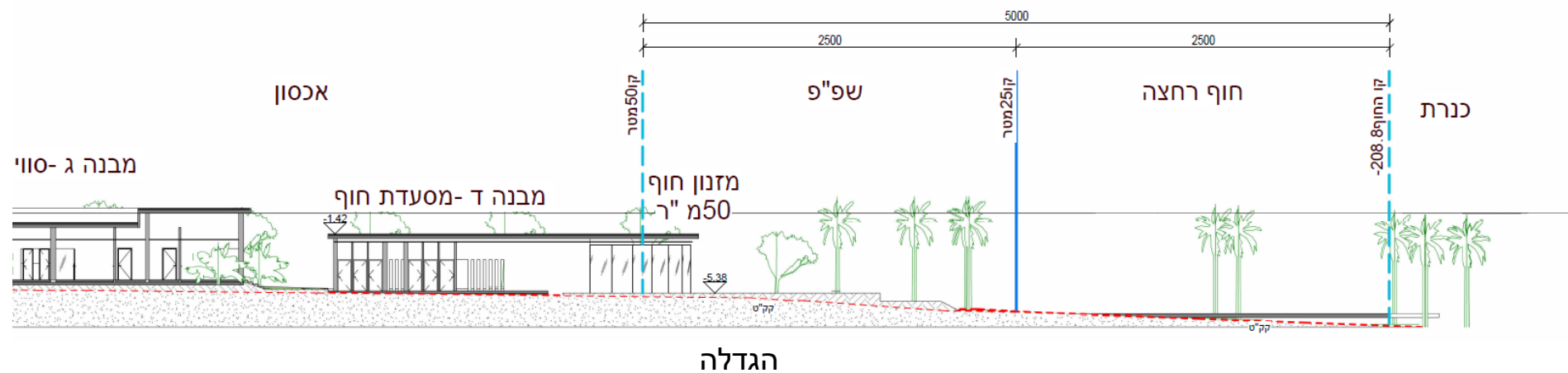
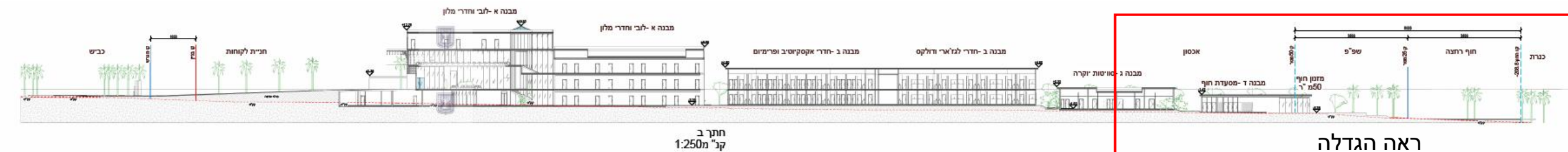
תכנית העמדה קומה 1
קנ"מ 1:500



תכנית העמדה קומה 2
קנ"מ 1:500



נספח בינוי | חתר ב-ב



פרוגרמה לתיירות | מלון נופש A

שטחי ציבור

שטח שירות (מ"ר נטו)	שטח עיקרי (מ"ר נטו)	מיקום	שטח (מ"ר נטו)	מקדם	יעוד
0	400	על קרקע	400	2.86	לובי, בר וקבלה
0	450	על קרקע	450	3.21	מסעדה ראשית
0	350	על/תת קרקע	350	2.50	חדרי הרצאות
0	400	על קרקע	400	2.86	ספא
0	80	על/תת קרקע	80	0.57	שירותים ציבוריים
0	25	על קרקע	25	0.18	מלתחות בריכה
0	300	על קרקע	300	2.14	מסחר מלונאי
0	2,005		2,005	14.32	סך הכל

שטחי תמך

שטח שירות (מ"ר נטו)	שטח עיקרי (מ"ר נטו)	מיקום	שטח (מ"ר נטו)	מקדם	יעוד
0	110	תת/על קרקע	110	0.79	מלתחות עובדים
0	40	תת/על קרקע	40	0.29	חדר אוכל עובדים
35	65	על/תת קרקע	100	0.71	משרדים
120	280	על/תת קרקע	400	2.86	מטבחים
110	0	על/תת קרקע	110	0.79	מחסנים כלליים
80	0	תת קרקע/ממ"קים	80	0.57	משק בית/כביסה
70	0	ממ"קים	70	0.50	חדרי שירות חדרניות
150	0	תת קרקע/גג	150	1.07	שטחים טכניים
300	0	על/תת קרקע	300	2.14	פריקה וסעינה, אשפה
865	495		1,360	9.71	סך הכל

ריכוז שטחים

שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח (מ"ר נטו)	שטח (מ"ר נטו)	מס' יחידות אירוח	יעוד
368	5,152	5,520	3,680	115	חדרים זוגיים
60	828	888	600	15	סטודיו
48	658	706	480	10	סוויטות
120	2,586	2,707	2,005		שטחי ציבור
1,189	579	1,768	1,360		שטחי תמך
1,785	9,803	11,588	8,125	140	סך הכל

סוג המלון	A נופש
מס' חדרים זוגיים	115
מס' יחידות סטודיו	15
מס' יחידות סוויטות	10
סה"כ מס' יחידות	140

סוגי יחידות ארוח

חדר זוגי

שטח (מ"ר נטו)	יעוד
24	חדר
3	מבואה ואחסנה
5	חדר רחצה
32	סה"כ

סטודיו

שטח (מ"ר נטו)	יעוד
31	חדר
4	מבואה ואחסנה
5	חדר רחצה
40	סה"כ

סוויטה

שטח (מ"ר נטו)	יעוד
18	חדר ארוח + מטבחון
18	חדר שינה
4	מבואה ואחסנה
5	חדר רחצה ראשי
3	חדר רחצה משני
48	סה"כ

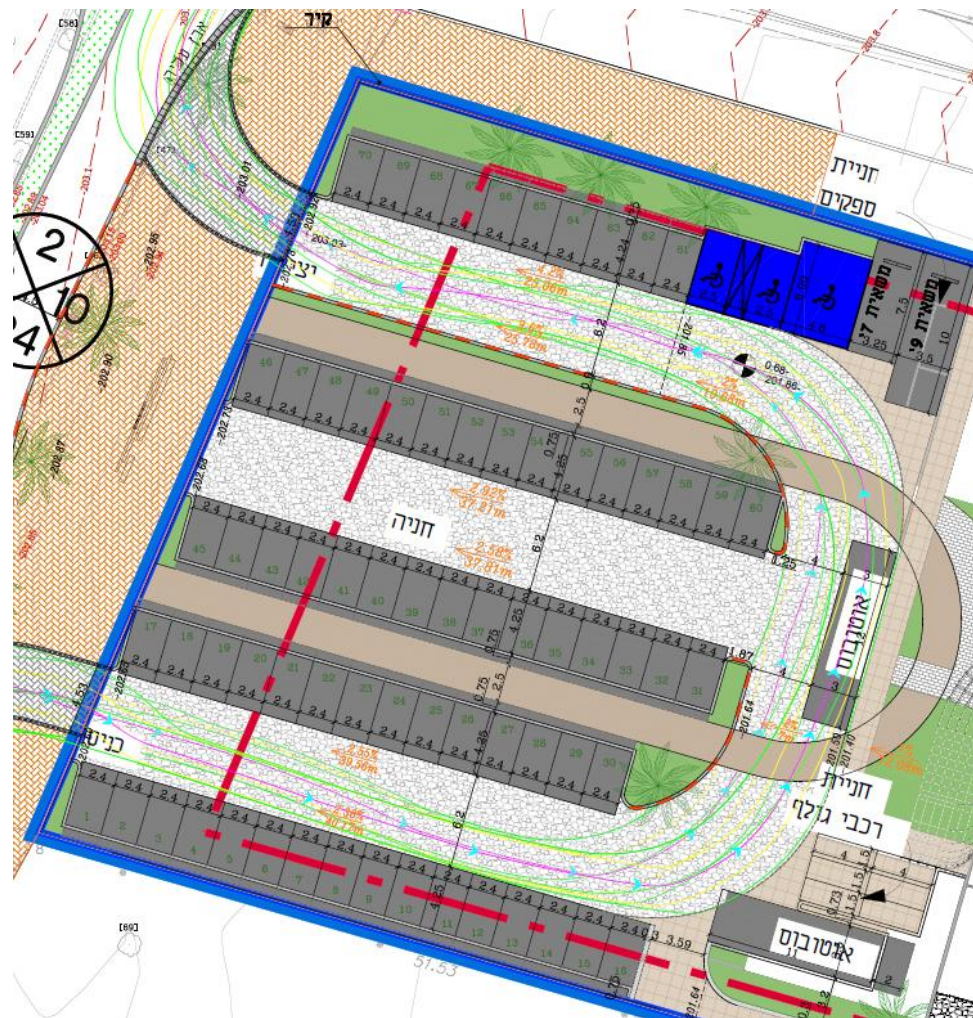
נספח תנועה וחניה

טבלת מאזן חניה
מלון כנרת
תקן גליל מזרחי - הנחיות מרחביות - יישוב בלא מתע"ן

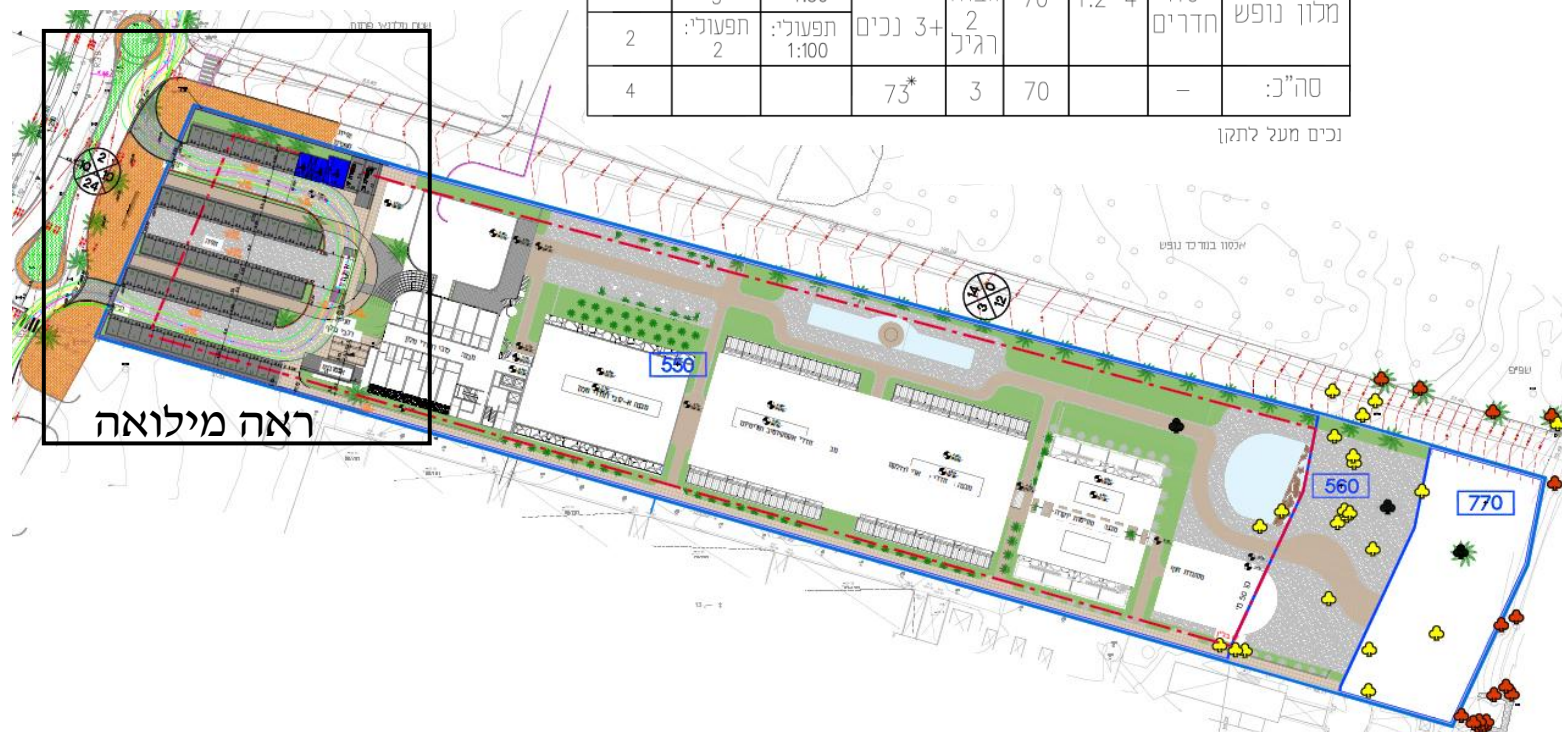
טבלת מאזן חניה: יח"ד/מ"ר ← 1:1 → מ"ח 29/12/2024

רכב פרטי:				תפעולי:			
יעוד:	חדרים	תקן:	דרוש:	נכים	מתוכנן:	תקן:	דרוש:
מלון נופש	140	1:2-4	70	1 גבוה 2 רגיל	70	אוטובוס: 1:50	אוטובוס: 3
סה"כ:	-	-	70	3	73*	תפעולי: 1:100	תפעולי: 2
							4

נכים מעל לתקן

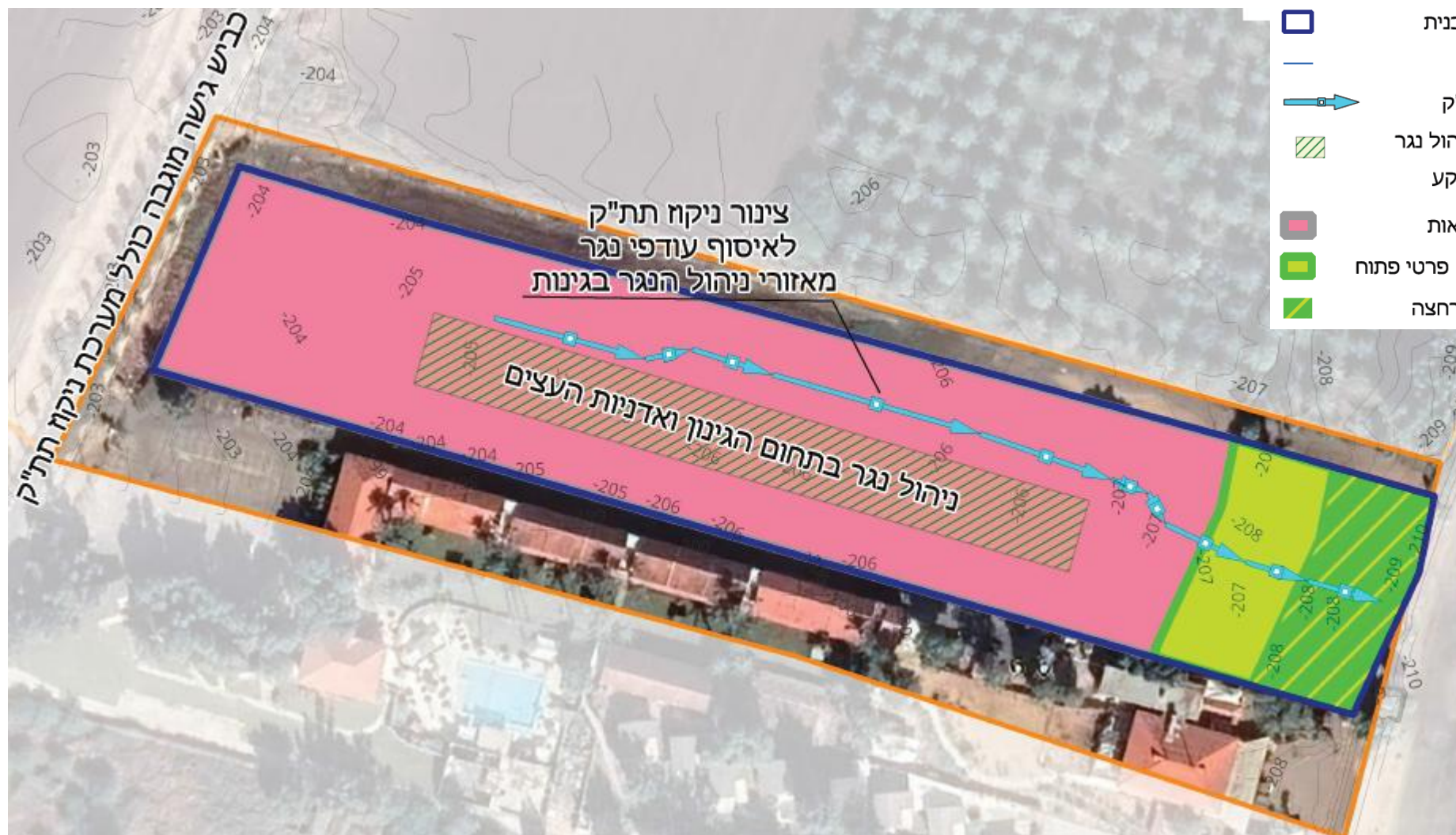


מילואה חניון



ראה מילואה

נספח ניהול מי נגר



צינור ניקוז תת"ק
לאיסוף עודפי נגר
מאזורי ניהול הנגר בגינות

ניהול נגר בתחום הגינות ואדניות העצים

- תחום תוכנית
- נחל
- ניקוז תת"ק
- ▨ שטח לניהול נגר
- ייעודי קרקע
- מלונאות
- שטח פרטי פתוח
- חוף רחצה

קלט

שטח התכנית בדונם:	16.3
תכנית אטומה בדונם:	13.5
סוג קרקע:	גרומסול - H

נתוני ביניים מחושבים

מ"מ גשם ליממה:	95
מקדם נגר לשטח הפתוח:	0.43
מקדם נגר כולל:	0.82
נפח נגר מחושב במ"ק:	1,266
% מהנגר הנדרש לניהול:	20%

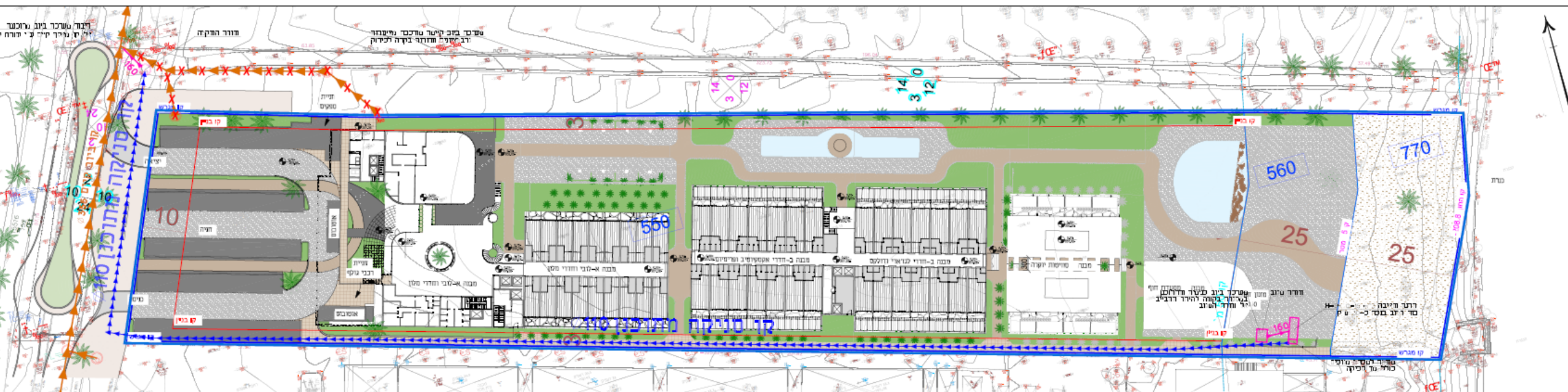
יעד נגר לתכנון במ"ק: 253

פתרון קצה לשפכים הינו מט"ש ליבנים.

מוצעת תחנת שאיבה הסונקת את הביוב אל עבר מערכת הביוב הקיימת

בכביש הגישה.

- גבול תכנית
- צינור ביוב קיים בגרסא
- שוחת ביוב קיימת לפירוק
- צינור ביוב קיים בגרסא לפירוק
- צינור ביוב מתוכנן בגרסא
- צינור ביוב מתוכנן בסניקה
- תחנת שאיבה מתוכננת



VILLA KINNERET HOTEL & SPA

נספח מ"ם

- | | |
|---|-----------------------|
|  | גבול תכנית |
|  | צינור מים קיים |
|  | חיבור 4" קיים |
|  | צינור מים קיים לפירוק |



4.1.1	שימושים	תא שטח 550 נועד להקמת מתקן אכסון מלונאי (מלון) על מתקני ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יכלול בין היתר:
4.1.2	הוראות	יחידות אכסון, חדרי אוכל והסעדה, אולמות כינוס וחדרי ישיבות, מועדוני בריאות, ספא, מגרשי ספורט ומשחקים, בריכות שחיה, שטחי שירות כגון: קבלה, משרדים, מטבחים, מחסנים, חדרי תכנון, כביסה, חדרי שירות וכד'. מסחר בעל זיקה תיירותית וכל שימוש אחר ע"פ התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות. קווי ומתקני תשתית. דרכים, שבילים וחניות.
4.2	שטח פרטי פתוח	הוראות כלליות
4.2.1	שימושים	1. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור של משרד התיירות בדבר עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי. 2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
4.2.2	הוראות	הוראות כלליות
א	הוראות כלליות	לא יותר גידור וחסימת המעבר הציבורי.

הקמת המזנון תותנה בבניית שירותים סנטריים.

4.3	חוף רחצה	4.3.1	שימושים	א. חוף רחצה מוסדר לציבור הרחב. ב. תחנת הצלה. ג. מתקני הצללה. ד. שירותים ומלתחות. ה. קווים ומתקני תשתית לשירות החוף בלבד. ו. מתקנים הנחוצים בחופי רחצה מוכרזים. ז. שביל סובב כנרת.
4.3.2	הוראות	א	בינוי	השטח יהיה פתוח לציבור לכל אורכו ובמהלך כל ימות השנה לא תותר סגירתו או חסימתו.
		ב	זכות מעבר	בתחום חוף הרחצה יותווה שביל סובב כנרת ברוחב שלא יפחת מ-10 מ' ומיקומו ייקבע בשלב ההיתר.
		ג	הוראות כלליות	לא יותר גידור או חסימת המעבר הציבורי ויותר בינוי עבור סוכת מציל, שירותים ומלתחות והצללות בלבד.

זכויות בניה מוצעות

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מנתא שטח)	שטחי בניה כוללים (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	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
10	0	3	3	1	3						
10	0	3	3	1	3	11600	11600	13586.8	550	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
0	0	0	0		1	(3) 150	(3) 150	1411	560	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
						(4) 200	200	1218	770	חוף רחצה	חוף רחצה
						30	30				

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. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית.

ב. בסמכות היועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ג. תותר בתחום מרווחי הבניה חניה.

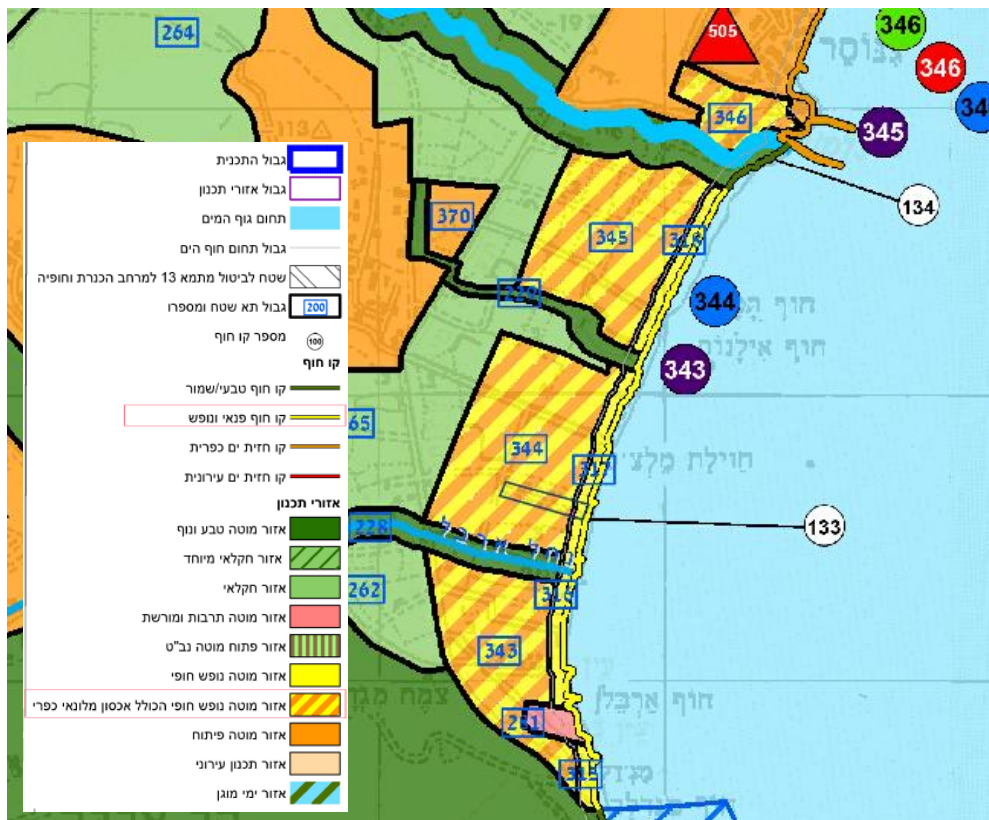
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדירים.

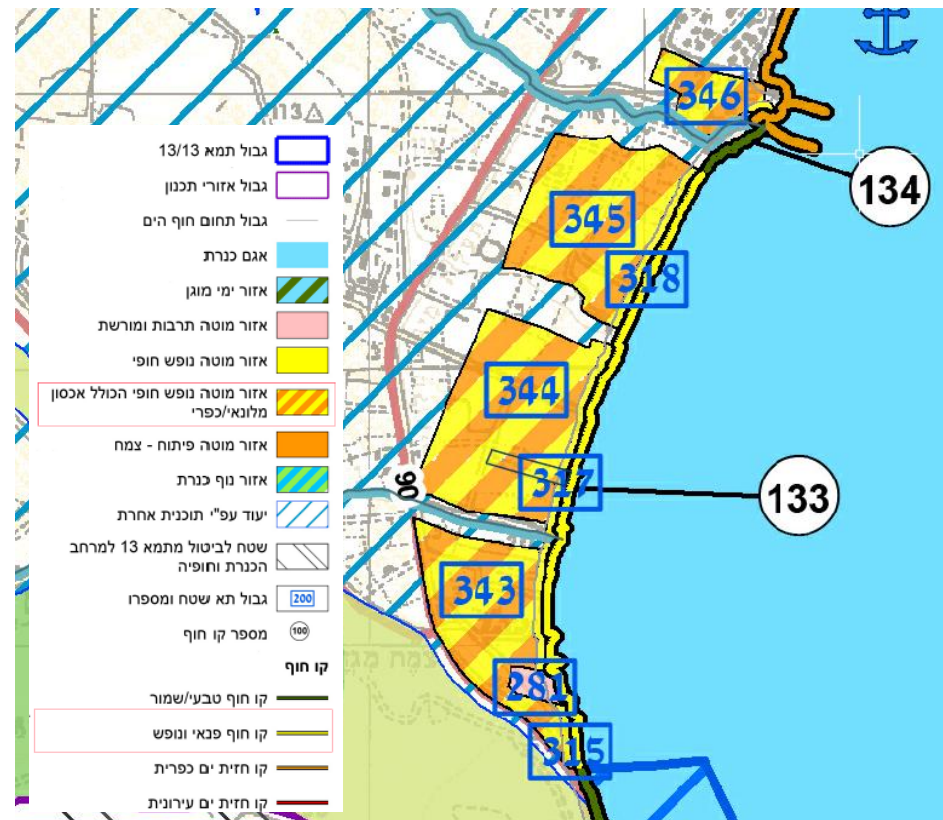
(2) לא כולל קומה טכנית, מתקני וחדרי יציאה לגג.

(3) מתוכם 50 מ"ר למזנון.

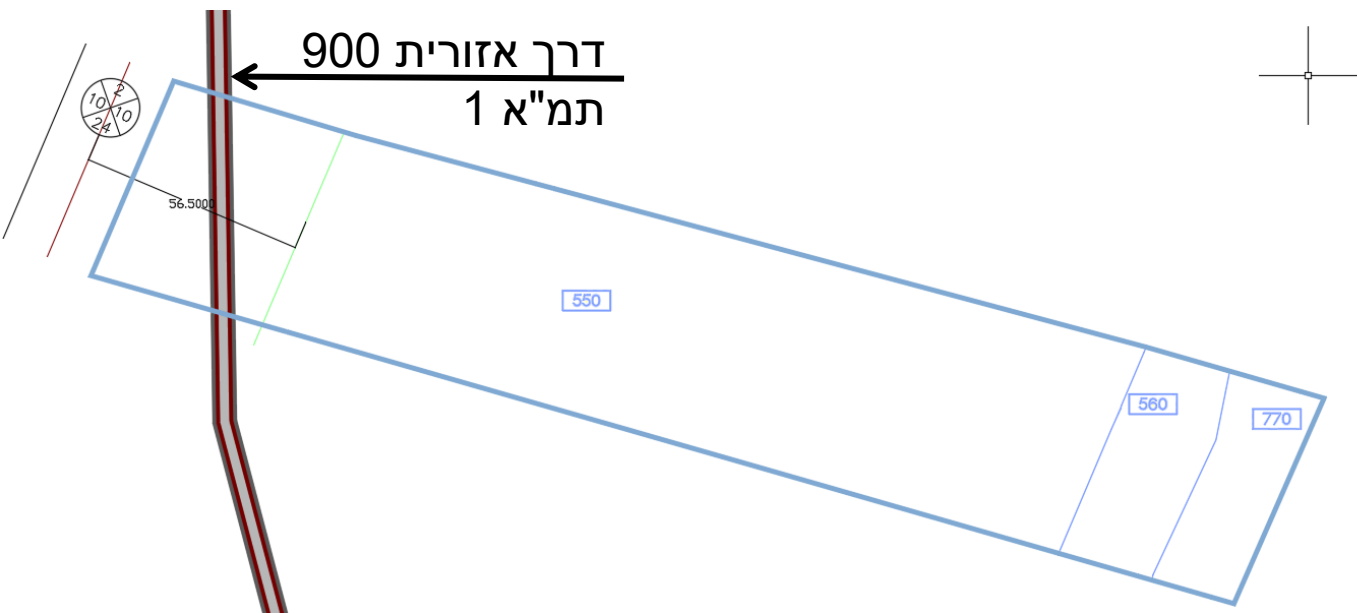
(4) עבור סוכת מציל. הצללות יותרו בהתאם לתקנות ובמרחק שלא יפחת מ- 15 מ' מקו החוף.



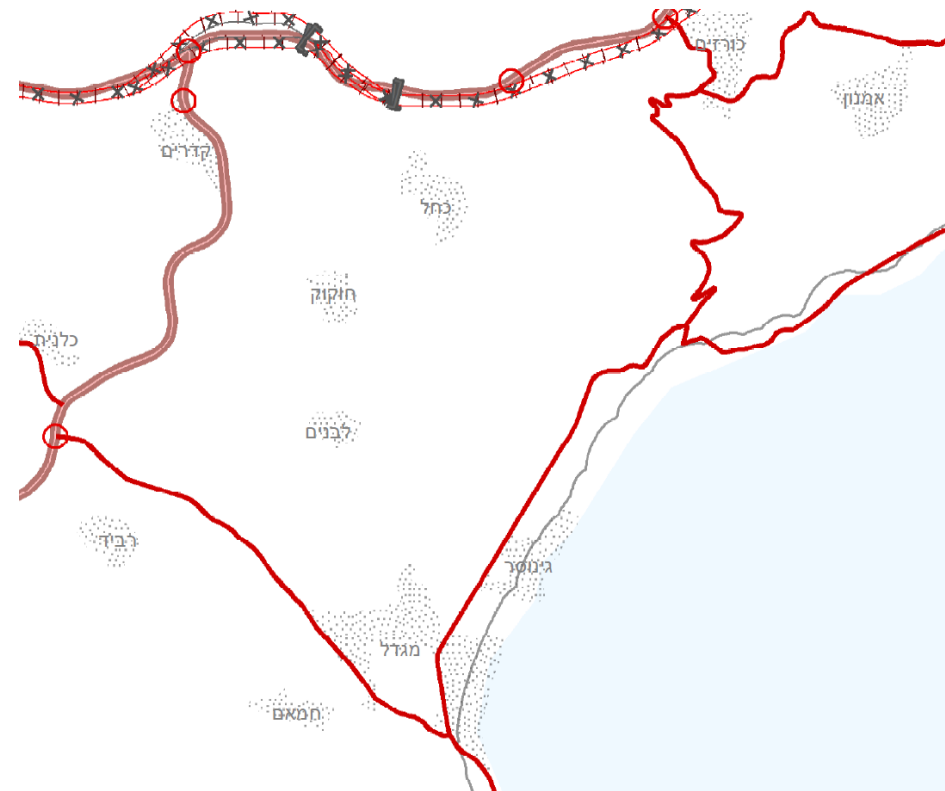
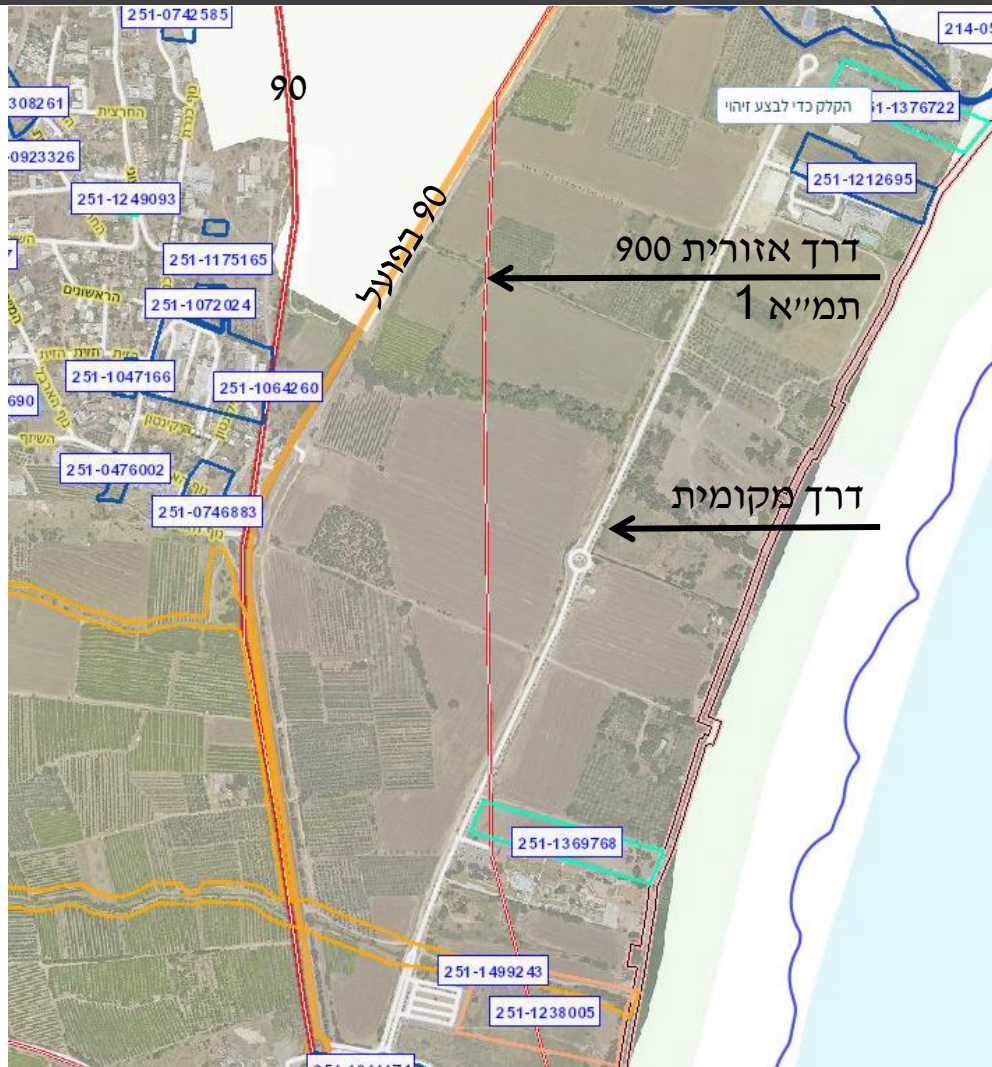
תמ"א 13/13 תשריט הנחיות מקומיות



תמ"א 13/13 תשריט ראשי



תמ"א 1 תשריט ראשי



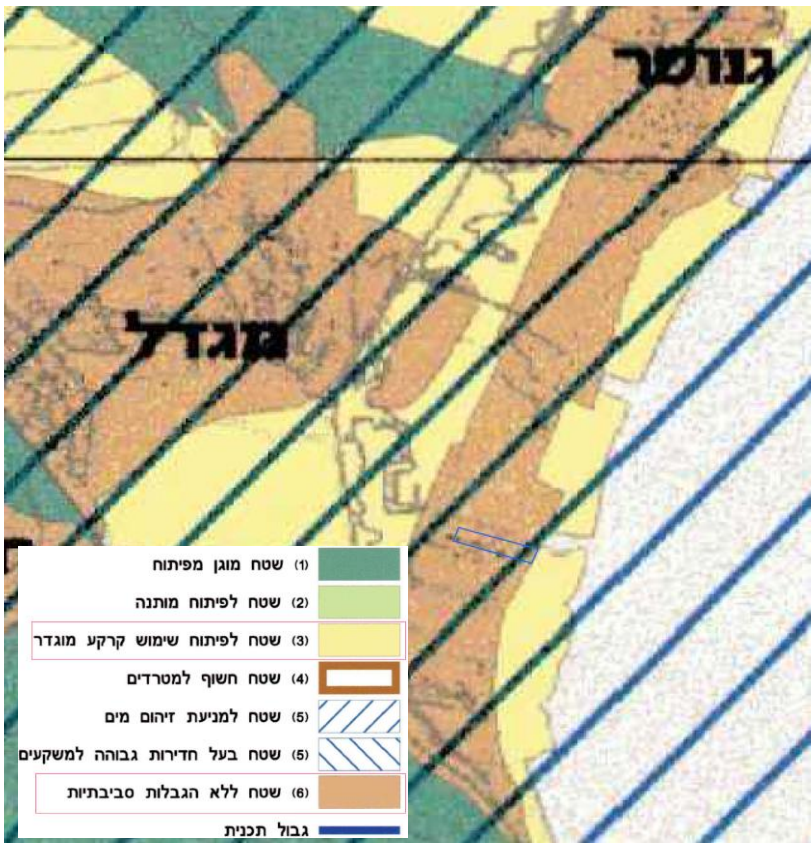
תמ"א 1 שינוי 1 פרק תחבורה (תמ"א 42)



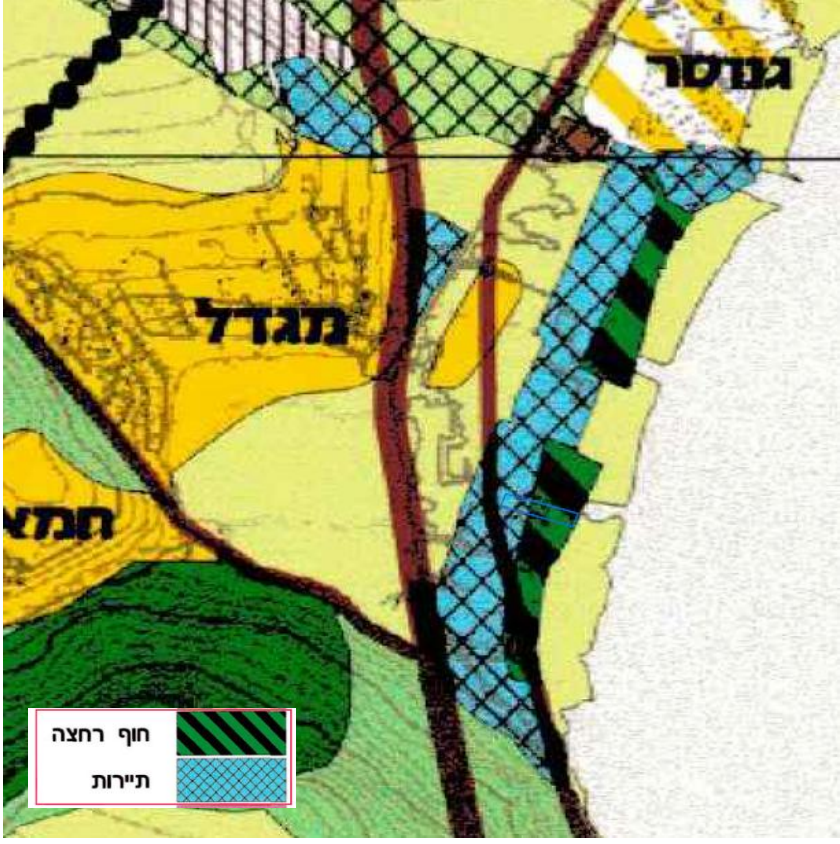
תמ"א 35 תשריט הנחיות סביבתיות



תמ"א 35 / 1 מרקמים



תמ"א 9 / 2 הנחיות סביבתיות



תמ"מ 9 / 2 יעודים

החלטות מליאת הוועדה המקומית ישיבה : 20250004 בתאריך: 29/04/25

הוועדה רואה בחיוב הגשת תכנית אשר מציעה המשך פיתוח עבור אתר תיירותי בחופי מגדל שמשלב מתן אפשרות למעבר חופשי לציבור הרחב בחופי כנרת .

הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. היות והתוכנית נמצאת בתחום רצועת החוף כינרת ומציעה תוספת זכויות בנייה משמעותית יש לקבל את אישור הולחוי"ף לתוכנית.

2. יש לקבל התייחסות משרד הבריאות, איגוד ערים כנרת ורשות המים תחום כנרת לתכנית.

3. השימושים וזכויות הבניה המוצעים בתא שטח 550, בייעוד מלונאות, עומדים בהנחיות התנ"א לתחום אזור מוטה נופש חופי הכולל אכסון מלונאי כפרי ולפיכך ממליצה הוועדה על הגדלת זכויות הבניה המוצעות להיקף בסך 11,600 מ"ר וכן את הגדלת יחידות האירוח ל- 140 וזאת בכפוף לאישור משרד התיירות.

4. על מנת ליצור גמישות תכנונית עבור מיקום שביל סובב כנרת הוועדה ממליצה לא לסמן את יעוד השביל בתשריט מצב מוצע ולרשום בהוראות התכנית כי בתחום 25 מ' מגבול המזרחי של התכנית יעבור שביל סובב כנרת ברוחב שלא יפחת מ-10 מ'.

5. יעוד תא שטח 570 יוגדר כחוף רחצה.

6. הוועדה לא רואה מניעה תכנונית להקמת שרותי חוף, אוכל ובידור בחלק משפ"פ אשר צמוד ליעוד אכסון, בתא שטח 560. התכנית מקנה זכויות בניה בתא שטח זה בהיקף של 50 מ"ר. יש לבחון האם שטחים אלה יתנו מענה לתכליות המוצעות.

7. הוראות התכנית לא יכללו את השימוש לבריכות בשטח השפ"פ.

8. בטבלה 5 יש להוסיף זכויות בניה בתא שטח 570 בו התכנית מאפשרת שרותי רחצה ומתקני חוף, כולל סככת מציל ומזנון.

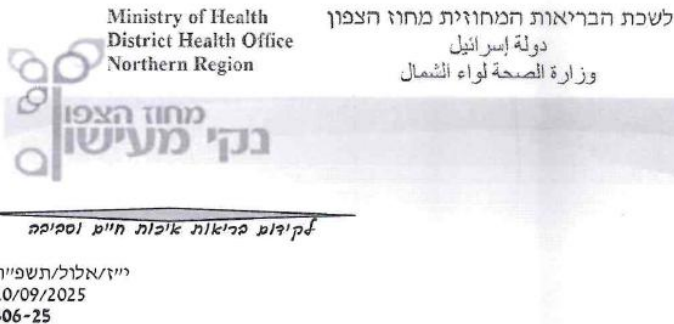
9. קו הבניין המזרחי עבור המסעדות ושירותי החוף בתחום שפ"פ יהיה 11 מטר לתוך אותו שטח.

10. שטח חוף רחצה ציבורי ושביל יהיו ברי הפקעה, יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.

11. הוועדה לא ממליצה על הגדלת תכסית מ-40% ל-60% ע"מ לשמור על שטחים פתוחים ונוף אל כנרת בתחום המגרש.

12. יש להוסיף בהוראות התכנית כי ברצועה ברוחב של 39 מטר מקו החוף מערבה לא יותר גידור או חסימת המעבר הציבורי ויותר בינוי עבור סוכת מציל והצללות בלבד.

אין התנגדות



לכבוד
ליגים פרוייקטים סביבתיים בע"מ
בית לחם הגלילית, 3600700
(נשלח גם בד"אל office@lygm.co.il)

הנדון : נספח מים וביוב לתכנית מס' 251-1369768 : מלון כנרת

- סימוכין :
1. פניה שהתקבלה ב- 05.02.2025 + מסמכי התכנית
 2. מכתבנו 25-25 מתאריך 10.06.2025
 3. מסמכי התכנית שהתקבלו במייל 13.07.2025 נספח מים וביוב - גרסה 3 יולי 2025
 4. מסמכי התכנית שהתקבלו במייל 07.09.2025 נספח מים וביוב - גרסה 4 ספטמבר 2025

מטרת התוכנית היא פיתוח שטח ביעוד מלונאי ותקמת בית מלון עם 144 חדרים.

אין לנו התנגדות לתוכנית שבנדון בתנאים הבאים

1. נספח המים והביוב המעודכן יהיה חלק ממסמכי התוכנית.
2. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיף הבא : מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו. אישור נספח סניטרי שיצורף לבקשה להיתר (ויערך בהתאם לנספח המים והביוב לתכנית זו) על ידי משרד הבריאות.

בכבוד רב,
יוליה גרשון
מהנדסת לבריאות הסביבה

אין התנגדות



אגף תכנון סטטוטורי ומקרקעין
ג' באב תשפ"ה
28 ביולי 2025
1100-0005-2025-029042
תיק מס' 2025-46

תכנית מס' 251-1369768 שינוי הוראות בניה ביח' פיתוח דרומיות יט' ו-לא' מלונאות חוף מגדל
סיכום דיון הוועדה לבדיקת תכניות

החלטה:
הוועדה מברכת על קידום התוכנית, התוכנית עתידה ליצור רצף תיירותי הכולל מקטע משביל סובב כנרת, טיילת ורצועה מסחרית פעילה.
התוכנית משתלבת במתחם המלונאות המתוכנן לרצועת החוף.
הוועדה תומכת בשינוי קנה המידה ממספר מיטות למספר חדרים ובתוספת החדרים.
הוועדה ממליצה לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:
א. התוכנית תקבע כי ייבחן פתרון להסתרת החניה העילית באמצעות צמחיה או פתרון אחר.
ב. המלון ייבנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

אין באמור בסיכום זה התחייבות כלשהי או מתן סיוע כלשהו מטעם משרד התיירות או מדינת ישראל.

תוקף החלטה זו 3 שנים.



סיגל גבאי
יו"ר הוועדה

רשות ניקוז-אין התנגדות

119653/1	תיאום תכנון במלון כנרת	ניהול פרויקט שלם בע"מ	הדס רייזר	11/03/2025 11:08	רשות ניקוז ונחלים כינרת	ממשק רשות ניקוז ונחלים כינרת	סיום טיפול	אין התנגדות
----------	------------------------	-----------------------	-----------	------------------	-------------------------	------------------------------------	------------	-------------