



1150-2/171#

משרד הפנים
 מחוז חיפה ויהודה מחוזות
 13-02-2011
 ג'ת ק ג ל
 נצרת עילית

הוכן עבור

קורין - גפני נאמנות

טבריה - נופי רקת

נספח תחבורה תנועה וחניה

לתכנית מפורטת ג / 14650

הודעה על אישור תכנית מס' 14650 / ג
 מודטמה בילדיו הפרוטומים מס' _____
 מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
 אישור תכנית מס' 14650 / ג
 תועדה הממוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 09/02/11 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הוועדה המחוזית _____

ינואר 2007

ד.א.ל הנדסה (2004) בע"מ

תל אביב 62031 דרוי יטול אלון 55 טל. 03-6366494 פקס 03-6366440
 שירת הברמל ת.ד. 30200 רח' היוזמה 2 טל. 04-8559111 פקס 04-8577365

E-mail - Haifa : haifa@del.co.il

<p>שם המסמך: נספח תנועה וחנייה</p>		<p>ד.א.ל הנדסה (2004) בע"מ</p> <p>תל אביב 6100 דרום יטאל ארון 55 טל. 03-6366944-03 פקס. 03-6366440-03 טירת כרמל ח.ר. 85, 30200, רחוב הירושמה 2 טל. 04-8599111-04 פקס. 04-8577365-04 E-mail - Haifa : haifa@del.co.il</p>	
<p>מהדורה: 05</p>		<p>מסמך מס': 1647</p>	
<p>חיצונים:</p>	<p>מחברים: אנטולי וולף משה ליגוביץ</p>	<p>שם העבודה: נופסי רקת - סבריה</p> <p>מס' העבודה: 2-1150</p>	
<p>מאשר: שם: משה ליגוביץ</p> <p>חתימה:</p> <p>תאריך: 17/04/08</p>		<p>שם המסמך: נספח תחבורתי לתכנית ג/14650</p>	<p>שם המאמין: קורין - גפני נאמנות</p>
<p>תמצית העבודה: דריית נספח התחבורה תנועה וחנייה לתכנית מפורטת מס' ג/14650 - נופסי רקת.</p>			
<p>מס' עמודים: 9</p>	<p>תאריך: 17/04/08</p>	<p>תפוצה: - ועדה מקומית לתכנון ובנייה סבריה. - ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון. - משותפת-איגוד עיריית שפרבר- עייל הועדה המחוזית. - קורין - גפני נאמנות.</p>	
<p>תערוך: למטק וטוקף.</p> <p>אושר ע"י משרד התחבורה 12/03/07</p>			

טבריה – נופי רקתנספח תחבורה תנועה וחניהלתכנית מפורטת ג / 14650מתכונים:

גרטרוד אדריכלים בע"מ
רח' תמוצות ישראל 6, גבעתיים
טל: 03- 5714620, פקס: 03- 5714619

עורך התוכנית -

ד.א.ל. הנדסה (2004) בע"מ
רח' היוזמה 2, טירת הכרמל
טל: 04- 8559111, פקס: 04- 8559100

דרימה ותנועה -

קורין - גפני נאמנות
רח' יוחנן בן זכאי 1 בנין הרמב"ם, טבריה
טל: 04- 6790390, פקס: 04- 6723003

יום ובעל הקרקע -

תוכן האגודות

1.	<u>כללי</u>	
	הצגת הנושא	1.1
	מטרות הדו"ח	1.2
	חומר רקע	1.3
	רשימת תכנים	1.4
2.	<u>הכנו תחבורה, תנועה וחניה</u>	
	כללי	2.1
	פתרון ותחבורה, תנועה וחניה	2.2
	תחבורה ציבורית	2.3
	תחכים טיפוסים	2.4
3.	<u>תכנון בניינים</u>	
4.	<u>נשפחים</u>	
	כמות החניה הנדרשת לפי תקן חניה ארצי תקף בהתאם ליעודי השטח.	4.1
	כמות החניה לצרכי ציבור ברחובות.	4.2
	סיכום החניה.	4.3
5.	<u>נפחי תנועה חזוים</u>	
	טבלת משיכת רכב פרטי למתחם.	5.1
6.	<u>סיכום</u>	

1. כללי

1.1 תצורת הנושא

קורץ - גפני נאמנות יוזמים פיתוח של מתחם "נופי רקת" בצפון טבריה בשטח של כ- 35 דונם כשינוי לתוכנית מפורטת ג / 15 שמיועד לאזור מעורב מגורים (51 יחיד) (אבסון (51 יחיד) ולאזור מעורב פתוח עם מסחר מקומי (קיוסק). באם לא יבנה הקיוסק יפותח השטח כשצ"פ.

1.2 מטרת הדו"ח

הדו"ח מסכם את :

- תכנון תחבורה ותנועה מוקדם ייעוץ לתביע ג/14650 - במסגרת נספח תחבורה.
- דרישות החניה לפרויקט.

1.3 חומר רקע

- מיפוי פוטוגרמטרי בקני"מ 1:1250.
- כביש 90, עוקף כנרת, קטע בית שאן עמיעד - דו"ח תחבורתי, הנדסי, כלכלי - מרץ 1997 - חוכן עיי"ד א.ל. עבור מ.ע.צ. (מסמך 11869)
- תכנון מוקדם דרך מס' 777 שהוכן עיי"ד א.ל. עבור מע"צ.
- תכנית אב לתחבורה של טבריה שהוכנה עיי"ד משרד ינון.
- תכניות בנין עיר מפורטות סמוכות שבתהליך (ואדי רקת ג/10910, ומורדות ואדי רקת ג/14651).

1.4 רשימת תכניות

תאריך	מהדורה	קני"מ	שם תכנית	מס' תכנית
24/01/07	02	1:7,500	תשריט לנספח תנועה ותחבורה לתכנית ג/14650 - איתור שטח	100
			תשריט לנספח תנועה ותחבורה לתכנית ג/14650 - הסדרי תנועה וחניה ע"ר חלוקת מגרשים,	101
17/04/08	06	1:1250 1:50 1:100/1000	חתך טיפוסי, חתך לאורך הכבישים	

2. תכנון תחבורה, תנועה וחניה

2.1 כללי

- מתחם נופי רקת מצוי בצפון-מערב תחום השיפוט של טבריה. גבולות של מתחם "נופי רקת" הינם כדלקמן:
- בצפון ובמערב - שכונת מורדות ואדי רקת על פי תוכנית מפורטת ג / 14651.
- בדרום - כביש 7717 קיים בגבול שיפוט העיר טבריה.
- במזרח - שכונת מגורים בניית בצפון מערב העיר טבריה.
- כרף זה מציג את פתרונות התחבורה ותנועה וחניה ושילובם בתכנית המתאר הכללית לטבריה.

2.2 מצרונ החבורה, תנועה וחניה

2.2.1 מערכת דרכים ארצית ואזורית - מצב קיים
 מערכת הדרכים במרחב הסמוך לנופי רמת מתחלק לדרכי רוחב ואורך כדלקמן:

<u>דרכי רוחב</u>	
דרך מס' 85 -	דרך ארצית, קטע צומת עמיד - צומת חנניה.
דרך מס' 77 -	דרך ארצית, קטע טבריה - צומת גולני.
דרך מס' 807 -	דרך אזורית, חוף הכנרת - נחל צלמון - מער.
דרך מס' 7717 -	דרך מקומית, מקשרת דרך מס' 77 (צומת כפר חיטים) לישובים כפר חיטים, כפר זיתים וארבל.
<u>דרכי אורך</u>	
דרך מס' 90 -	דרך ארצית, קטע טבריה - מטולה.
דרך מס' 65 -	דרך ארצית, קטע צ. גולני - צומת קדרים.

2.2.2 מערכת דרכים ארצית ואזורית - מצב מוצע

2.2.2.1 במסגרת שינוי 11 לתמ"א 3 המורח צפון נגרע כביש עוקף טבריה החוצה את מתחם ואדי רמת עקב אי ישימות הנובעת מהפרשי טופוגרפיה ובמקום זאת מוצעים הפתרונות בהמשך.

2.2.2.2 במסגרת תכניות לשיפור מערך הדרכים הארצי והאזורי בצפון מתכננים גורמי מע"צ את הדרכים כדלקמן:

דרכי אורך -
 - דרך מס' 90 - תוואי חדש לדרך ארצית, שעובר מחוץ לטבריה, ועובר בקטע מבית שאן לכון עמיד ברכס הפוריות והארבל.
 כביש זה מיועד תוך שילוב עם התוואים הצפוניים של כביש מס' 6, לשמש כדרך מהירה שתעקוף את יישובי עמק הירדן, טבריה וצפון הכנרת לכון צפון.

דרכי רוחב -
 - דרך מס' 777 - דרך איזורית מוצעת לחיבור דרך 90 החדש הנ"ל לדרך 90 הנוכחית (סובב כנרת).
 הכביש יעבור לאורך ואדי רמת ובחלקו על תוואי דרך 7717 הקיים.
 הכביש מתוכנן בשלב ראשון להתחבר לצומת כבישים 77/86 (צומת מדינה) על תוואי 90 העתידי עד איזור כפר חיטים ומשם לאורך 7717 הקיים ו-ואדי רמת עד לכביש 90 הקיים באזור המחצבה.
 הכביש מיועד לשפר את התנועה העוברת באזור הקרוב לטבריה ובתוכה.

2.2.3 מערכת הדרכים של שכונת נומי רמת-מצב מוצע (ראו תכנית 101)

- א. צירי תנועה עורקיים ומאספים
- שכונת "נופי רמת" נשענת על שני חיבורים לכביש 7717 הקיים שישודרג ויורחב לדרך דו-מסלולית דו-נתיבית בחתך דרך ברוחב של 20.0 מ' - 24.0 מ'.
 - דרך אזורית מס' 777 נמצאת בשלב תכנון מוקדם מאוד ואינה סטטוטורית (לא עברה הכרזה).

- בעתיד עם ביצוע דרך 777, הקטע המזרחי של דרך 7717 שבין כביש 777 (העתיד) לכביש 77 ישרת בעיקר את השכונה ומתחמי מגורים נוספים (בעיקר בניה צמודת קרקע) שיבנו מדרום לכביש 7717.

ב. מערכת הכבישים הפנימית

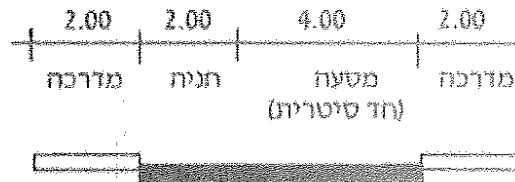
- המגורים בשכונה נשענים משני צידי כביש מסי' 1 כביש ברוחב 10.0 מ' המתחבר משני קצותיו לדרך מקומית קיימת מסי' 7717.
- התנועה תהיה חד סיטרית בכיוון ממערב למזרח.
- פתרון החניה לבינוי המוצע למגורים בלבד יהיה בתחומי המגרשים.
- החניה לצרכי ציבור תהיה ברוחב במקביל נתיב הנסיעה ותשמש גם לחניה אורחי יחידות האכסון.
- החניה ותחשב לפי דרישות תקן החניה הארצי התקף נכון לתאריך הוצאת היתר הבניה, ובכפוף להנחיות ולדרישות מהנדס העיר טבריה.

2.3 תחבורה ציבורית

- לא תעבור בשכונה אלא בכביש 7717 מחוץ לשכונה בהתאם לקיום קיימים.

2.4 חניית טיפוסית

מקומי 10.0 מ' רוחב דרך (כביש מסי' 1)



3. תכנון כבישים

- מערך הכבישים המוצע תוכנן בהתחשב בטופוגרפיה הקשה תוך יישום הקריטריונים המקובלים לתכנון.
- הקריטריונים לתכנון בהתבסס על ההנחיות המשותפות של משהכייש ומשרד התחבורה המסוכמים בתוך ההנחיות לתכנון רחובות בערים.
- ההתוויה האפקית והאנכית של חכבישים נקבעה בהתאמה לבינוי, לטופוגרפיה, ולהיררכיית הכבישים, תוך התייחסות להנחיות לתכנון רחובות בערים הנ"ל.

4.1 כמות החניה הנדרשת לפי תקן חניה ארצי תקף בהתאם ליעודי השטח

מס' מגרש	יעוד	יח"ד/שטח בנוי (מ"ר)	דרישות התקן לכ"ד פרטי	חניה פרטית דרושה	חניה תפעולית
41.2 - 31.2	מעורב מגורים עם אכסון	36 יח"ד מגורים 36 יח" אכסון	2:1	72	
49.2 - 43.1			1:1	36	
30.2					
31.1, 30.1	מעורב מגורים עם אכסון	4 יח"ד מגורים 4 יח" אכסון	2:1	8	
			1:1	4	
29, 27	מעורב מגורים עם אכסון	8 יח"ד מגורים 8 יח" אכסון	2:1	16	
			1:1	8	
26	מלוטאות י"מ	80 חדריים	1:4	20	1
201	מסחר (קניסק)	20 מ"ר	1:25	1	
סה"כ		48 יח"ד למגורים 48 יח"ד לאכסון 80 חדרי מלון 20 מ"ר מסחר		96 48 20 1	1

(1) ראה הערה בסעיף 4.3 בהמשך לגבי נושא פתרון החניה.

(2) במגרש 26 קיימת חלופה לביצוע 15 יח"ד בבניה מדורגת ועוד 15 יח"ד אכסון. במקרה כזה כמות החניה שתדרש תהיה כדלקמן:
מגורים - לפי 1:1.33 = 20 מקומות חניה.
אכסון - לפי 1:1 = 15 מקומות חניה.
כל החניות ימצאו במקומם בתוך מגרש. הנייל יוצג במסגרת ותכנית לחיתוך בניה במידה ויוחלט על חלופה זו.

4.2 כמות החניה לצרכי ציבור ברחובות (שמירה גרמית)
בטבלה שלהלן מפורטים כמויות החניה הציבוריות (חנייה לאורך כבישים) שנספרו גרמית מהתוכנית.

מס' רחוב	רחב דרך	יעוד	כמות חניה	הערות
1	10	מקומי	54	חניה מקבילה בצד אחד
סה"כ			54	

4.3 סיכום החניה

- כמות החניה הנדרשת במגרשים למגורים לכ"ד פרטיים 96 מקומות חניה.
- כמות החניה הנדרשת במגרשים לאכסון לכ"ד פרטיים 48 מקומות חניה.
- כמות החניה המסופקת ברחוב לצרכי ציבור מהווה כ- 56% מכמות מקומות החניה הכללית המסופקת במגרשים למגורים בלבד.
- כמות החניה המסופקת ברחוב לצרכי ציבור מהווה כ- 112.5% ממספר יח"ד למגורים בלבד.

הערות:

מאחר ולמעט מגורים, מתחם מילונאי (שחניה מוסדרת בתוכו) ומגרש מסחרי קטן (קניסק) אין יעודי קרקע נוספים במתחם, ניתן לאפשר שהחניה הציבורית המיועדת למעשה לאורחים לאורך הכביש תשמש לטובת אורחי היחידות האכסון ותוספת לאורחי המלון ולא יהיה צורך למקמה בתוך המגרשים.

כך שכל המקומות לאורך הכביש ישמשו לאורחי חדרי האכסון או כנוספת לאורחי המלון.

5. גמחי ותנועת הנויים

5.1 טבלת משיבת רכב מרטי בשעת שיא

משיבת רכב מרטי בשעת שיא												יח"ד	שמושי הקרקע
ערב				אחה"צ				בוקר					
כמות	יוצא	כמות	זכנס	כמות	יוצא	כמות	זכנס	כמות	יוצא	כמות	זכנס		
10	0.2	10	0.2	10	0.2	24	0.5	24	0.5	10	0.2	45	מגורים (יח"ד)
10	0.2	10	0.2	10	0.2	24	0.5	24	0.5	10	0.2	48	אכסון (יח"ד)
32	0.4	32	0.4	32	0.4	32	0.4	24	0.3	16	0.2	80	מלון (חדרים)
52		52		52		80		72		36		168	סה"כ

המסחר מהיותו קטן ביותר לא הושב בטבלת המשיכות לעיל.

6. סיכום

- א. נספח ותחבורה זה מציג את תכנון החדריים (פיסל), התנועה והחניה שבמרחס שכונת "נופי רקות".
- ב. התכנית מציגה פתרון של מערך תחבורתי המקושר למערכת הדרכים העירונית והאזורית כולל הסדרי התנועה בכביש 7717 הקיים שישודרג בעתיד.
- ג. מאחר ולמעט מגורים אין יעודי קרקע נוסמים במתחם ניתן לאפשר שהחניה הציבורית המיועדת למעשה לאורחים לאורך הכביש תשמש לטובת יהודות האכסון ולא יהיה צורך למקמה בתוך מתוך המגורשים, כך שכל 54 המקומות לאורך הכביש ישמשו לאורחי חדרי האכסון ולמלון במידת הצורך.
- ד. כמגרש 26 קיימת חלופה לביצוע 15 יחיד בבניה מדורגת ועוד 15 יחי אכסון. במקרה זה כל החניות ימצאו מקומם בתוך מגרש. הגייל יוצג במסגרת תוכנית להיתר בניה במידה ויוחלט על חלופה זו.
- ה. התכנון תואם לסטנדרטים המקובלים במשהתי"ח וברשויות התכנון השונות.
- ו. תכנית אב לתחבורה לעיר טבריה שנערכת עיי משרד ינון בשנת 2000 כוללת את המתחם.