

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17070

ציפוף מע"ר טבריה - מתחם מד"א

מחוז צפון

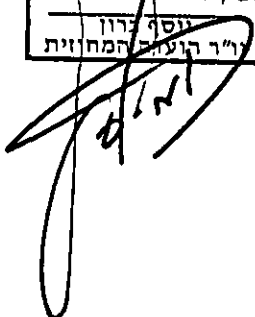
**מרחב תכנון מקומי
טבריה**

סוג התוכנית

תוכנית מתאר מקומית

תאריך – 15.04.2012 – מהדורה 22

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס' 17070
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 22.1.02 להפקיד את התוכנית
 יוסף גרון
 י"ר הועדה המחוזית



הודעה על הפקדת תכנית מס' 17070
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום.....

16/5/2012

108108108

דברי הסבר לתוכנית

כללי

תכנית זו מתייחסת למתחם מד"א הנמצא במע"ר ההיסטורי של טבריה התחום בין רחוב הגליל במערב, הכנרת במזרח רחוב הירקון בצפון והחומה העתיקה של טבריה בדרום. לאזור התכנון יש חשיבות רבה בפתוח העתידי של העיר הן עקב מיקומו במרכז העיר ההיסטורית של טבריה ועל ציר רחוב הבנים. מגרש זה הוא מהמגרשים הבודדים הפנויים באזור זה.

עקרונות התכנון של מע"ר טבריה הם :

ענף התיירות כעוגן התעסוקתי – הכלכלי המרכזי בטבריה.
שילוב שימושים לפעילות תיירותית לצד פעילות עסקית עירונית.
גמישות בשימושים כמענה למציאות כלכלית העשויה להתפתח בעיר.
הטמעת ממצאי הבדיקה הכלכלית לגבי שמושי ויעדי הקרקע לצורך תכנון הניתן ליישום, ומתן משקל גדול לשימושי מסחר בהם טמון עיקר השווי הכלכלי.
בניה מתאימה לאופי העיר ההיסטורית בהתייחס לנפחי הבניה, אופיה, אופי המעברים והרחובות. התמודדות עם דרישות רשות העתיקות באשר לחדירה לתוך הקרקע.
הסתמכות על מערכת הכבישים הקיימת.
חניה- מתן פתרון חניה מרוכז עיקרי למתחם כולו במסגרת מתחם מגן דוד אדום (מד"א).

מטרת התכנון לאפשר ולעודד את פתוח כלכלי של המתחם תוך החיאת העיר ההיסטורית, כל זאת תוך יצירת תנאים לפיתוח כלכלי ויצירת תנאים ושרותים הולמים לעיר מודרנית.

מתחם מד"א

מתחם מד"א נמצא בין מבנה אדלר והמבנים הסמוכים לאורך רחוב הגליל במערב, רחוב הבנים ממזרח, רחוב הירקון מצפון, ורחוב הקישון מדרום
התביעות העיקריות החלות היום על האזור הן: ג / 287 ו- ג / 2968 שמיעדות את המתחם למבני צבור, מעט מסחר, מעט מבני מגורים ושטח ציבורי פתוח.
בפועל נמצא במתחם מבנה קטן השייך למד"א, סככות ושטחי חניה המשרתים את צרכי מד"א השטח בבעלות רשות הפיתוח (חלק מהשטח שבבעלות רשות הפיתוח מוחכר למד"א).
התכנית מציעה לפתח לאורך רחוב הבנים, רחוב הקישון בינוי שימש למסחר בקומת הקרקע ולשימושים מעורבים כמו מסחר, תעסוקה ותיירות בקומות העליונות
כחלק אינטגרלי מהמבנה המסחרי ובתווך בין המבנה החדש המוצע ובין המבנים מסביב מציעה התכנית חצר שרות ומבנה חניה בן שתי קומות ושלושה מפלסי חניה מעל קומת קרקע ועוד מפלס חניה אחד תת קרקעי
שמאפשרים סה"כ 300-350 מקומות חניה למתחם העיר ההיסטורית.

שטח הבניה המוצע הוא כ 4,000.0 מ"ר מהם כ 3,200.0 מ"ר שטח עיקרי, כ 700.0 מ"ר שטח שרות ועוד כ 11,370.0 מ"ר חנייה מבונה (6,540 שטח עיקרי לחניה ועוד כ-4,830 שטח שירות – חניה).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז צפון
תוכנית מס' ג/17070

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

ציפוף מע"ר טבריה-
מתחם מד"א

1.2 שטח התוכנית

7,425.0 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב הגשה

מספר מהדורה 22

תאריך : 15.04.2012

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

תכנית מפורטת ללא חלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

אין

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת ממדי

כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מתוזזת

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה

קואורדינטה X מערב מזרח
250: 950
קואורדינטה Y צפון דרום
743:550

1.5.2 תיאור מקום

טבריה- מבנה אדלר והסמוכים לו ברחוב הגליל במערב, רחוב הבנים במזרח, רחוב הירקון בצפון ורחוב הקישון בדרום.
טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית טבריה הבנים, הירקון והקישון

1.5.5 גושים וחלקות ישנים בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15021	מוסדר	חלק מהגוש	17,19,21,22,24-26 37,38,40,42-45,47 49,50-56,59,60,90 91	12,16,18,20,36 41,46,48,58 86-89,92
15014		חלק מהגוש	-	51,56,57,76,77
15022		חלק מהגוש	33	38,39,40,57

גושים וחלקות קיימים בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15176	מוסדר	חלק מהגוש	6,4	18,17,8,5,1
15134	בהסדר	חלק מהגוש	-	חלקה בהסדר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
15176	15021
גוש חדש בהסדרה ללא מספר	15014

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2968/ג	5, ד4, ב, 4, 2, א1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31/07/91			שינוי	287/ג
05/06/80			שינוי	2968/ג
		סגירה חורפית (פרגודים) לבתי אוכל – טבריה		16127/ג
17/01/02		מרתפים	שינוי	11764/ג
		עירוני, בתחום דרך 90 הקיימת. אגן היקוות הכינרת	שינוי	תמ"א 35
		עירוני, בתחום דרך 90 הקיימת, מניעת זיהום מים	כפיפות	תמ"מ 9/2
				תמ"א אזורית
		דרך 90 הקיימת	כפיפות	תמ"א 11/3/ג
		מרכז עירוני לציד די דרך 90	כפיפות	תמ"א 5/13
08/2006		לפגיעות מי תהום א-1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ע. ישי – וילסון	ע. ישי – וילסון	21.06.10	-	33		מחייב	הוראות התוכנית
	ע. ישי – וילסון	ע. ישי – וילסון	21.06.10	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ע. ישי – וילסון	ע. ישי – וילסון	4.12.06	1	-	1:500	מחייב	ת. בינוי וחתכים
	ע. ישי – וילסון	ש. קרני יועצים		1		1:500	מחייב	נספח תנועה וחנייה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		04-6560521		04-6558211	מ.מ.י : מלון פלאזה- רח' כרמל, פינת חרמון ת.ד. 580 נצרת עילית 17000	מנהל מקרקעי ישראל באמצעות י.ג. מתאר מקבוצת גדיש					
		04-8739091		04-8739090	ק. גדיש : שדרות משה גושן, קריית מוצקין						

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	04-6560521		04-6558211	מ.מ.י : מלון פלאזה- רח' כרמל, פינת חרמון ת.ד. 580 נצרת עילית 17000	מנהל מקרקעי ישראל					
	04-6739638		04-6739570	רח' טבור הארץ-טבריה	עיריית טבריה					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הזכויות בקרקע
					רשות הפיתוח ומ.מ.י				חוכר
				רח' טבור הארץ, טבריה	עיריית טבריה				חוכר
				רח' הבונים, טבריה	מונ דוד אזום				חוכר
					שונים				חוכר

1.8.4

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ייעוץ
noai@gadish.co.il	04-8739091	050-5932413		רחוב תוצרת הארץ 18, ת"א	קבוצת גדיש		058830447	קבוצת גדיש- סניף צפון, גבי טעה עבר	MSC	חברה מתכנתת
ishaiwilson@yahoo.com	03-5281061		03-6202028	חיסין 2, ת"א	יש - וילסון ארכיטקטורה	6822	06169189	עדה ישי- וילסון	PhD	אדריכל
Maher72@zahav.net.il	04-6461056	052-2696260	04-6461056	רח' מורן 12 ת.ד. 3015, קריית טבעון 36000	מ. זהר הנדסה	931	029227188	מאהר זהר	מודד	מודד
zavishay@zahav.net.il	04-9532896		04-9532881	רח' דישראל 46 חיפה 34334	ש. קרני יועצים	666	023529456	אבישי זיו	שמאי-כלכלן	שמאי+כלכלן
orits@kami-eng.co.il	04-8251095	050-6472823	04-8244468	רח' גאולה 48 חיפה 33196	נפתלי רוני- אדריכל, יועץ בטיחות בע"מ ח.פ.	00101208	028006898	אורית סער	מהנדסת תנועה	יועץ תנועה
Ronen-na@zahav.net.il	04-5662247	050-5366592	04-8662246	רח' אחד העם 13, חיפה 33103	נפתלי רוני- אדריכל, יועץ בטיחות בע"מ ח.פ.	24306	08754822	נפתלי רוני	אדריכל, יועץ בטיחות	יועץ בטיחות
anatsade@gmail.com	02643377		026433778	החדשים 12 ירושלים	נפתלי רוני- אדריכל, יועץ בטיחות בע"מ ח.פ.	82305	6444850	ענת שדה	אדריכלית נוף	יועץ נוף
info@nitzoiz.co.il	8643250-04		8661070-04	רח' אחד העם 13, חיפה 33103	ניצוץ-הנדסת חשמל בע"מ	026751 רישיון חברה- 513113662	051463628	אלון רז	יעוץ חשמל	יעוץ חשמל
balsha@bal-jal-is.co.il	8603601-04		8603600-04	דרך העצמאות 31, חיפה 31334	בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ			יוסי נומברג	יעוץ חשמל	יעוץ חשמל
idithod@013.net	6390925-04	2454058-052	6390975-04	וינצ'יט 12א, זכרון יעקב 30900	עידית הוד- ייעוץ וניהול בתחום איכות הסביבה	8503	022332613	עידית הוד-אלמוג	מתכנתת ערים ואזורים	יועץ סביבתי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ת. בניין	תכנית וחתכי בניין מחייבים
קו בניין	קו בנין מעל לפני הקרקע הטבעית
קו בניין עילי	קו בנין למבנה או חלק ממבנה שפני התקרה העליונה שלו עולה על 5.5 מ. מעל קו קרקע טבעי
חניון ציבורי ואזור שרות	חניון לשרות הצבור

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

לקבוע ולעצב מבנה בן שלוש קומות לאורך רחובות הבנים, הירקון והקישון, שישמש למסחר בקומת הקרקע ולשמושים מעורבים בקומות העליונות, בצמוד למבנה זה וכחלק אינטגרלי ממנו - לקבוע ולעצב חצר שרות בתווך בין המבנים הקיימים והמוצעים, ומעליה ומתחתיה מבנה חניון. שנוי הוראות ת.ב.ע. ג/2968 בדבר שמושי הקרקע וזכויות הבניה במתחם. בנוסף, קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה. החלוקה המסומנת בתשריט המוצע הנה מנחה בלבד, גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבנייה יקבעו במסגרת תוכנית אחוד וחלוקה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
- קביעת מבנים להריסה
- קביעת הוראות וזכויות בניה, קווי בנין, גובה מבנים, הנחיות בניין. הנחיות עיצוב אדריכלי באשר לאופי הבניה, וחומרי הבניה.
- מתן הקלה מקו בניין מדרך ראשית מסי' 90 (354) מ-100 מ' ל- 36.5 מ' מציר הדרך
- החלוקה המסומנת בתשריט המוצע הנה מנחה בלבד, גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבנייה יקבעו במסגרת תוכנית אחוד וחלוקה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – שטחי בנייה עיקריים

הערה	סלילים מוצע	שינוי (+/-) לביצוע המאוסר	מצב מאושר לפי תכנית 2968/ג	ערך	סוג נתון כמותי	שטח
	-	-	7,425.0	מ"ר	שטח התוכנית -	תוכנית
	-	-630.0	630.0	מ"ר	מסחר	שטחי בנייה עיקריים
	-	-	-	מ"ר	מבני ציבור	
	-	-	-	מ"ר	מגורים	
	-	-	-	מ"ר	מגורים מעורב במסחר	
	3,192	3,192.0+	-	מ"ר	מסחר, תעסוקה ותיירות	
	6,542.0	6,542.0+	-	מ"ר	חניון	
	-	-	-	מ"ר	דרך	
	-	-	-	מ"ר	שצ"פ	
	-	-	-	מ"ר	דרך משולבת	
	9,734.0	+9,734.0	630.0	מ"ר	סה"כ	

* חניון מד"א נועד לספק חנייה למתחמים מד"א, פלאזה והגן הארכיאולוגי.

2.4 טבלת שטחים (שטח תאי שטח)

מצב מוצע			מצב קיים לפי תכנית 2968/ג		
ב- %	במ"ר	יעוד	ב- %	במ"ר	יעוד
20.0%	1,484	מסחר, תעסוקה ותיירות			
45.0%	3,342	חניון ציבורי			
13.9%	1,034	דרך משולבת			
-	28	מתקנים הנדסיים (תת קרקעי)			
21.1%	1,564	דרך			
			23.1%	1,715	דרך
			4.7%	348	מגורים
			8.2%	610	מסחר
			6.0%	446	מגורים ומסחר
			30.0%	2,230	מוסדות ציבור
			28.0%	2,076	שטח ציבורי פתוח
100%	7,425	סה"כ	100%	7,425	סה"כ

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
כל התוכנית	עתיקות	201, 200A, 200 201B, 201A	מסחר, תעסוקה ותיירות
		100A, 100	חניון ציבורי ואזור שרות
		010	דרך משולבת
		002, 001	דרך
		600	מתקן הנדסי-תחנת טרנספורמציה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד: מסחר, תעסוקה ותיירות - תאי שטח 201, 200A, 200, 201A, 201B**

שימושים:	4.1.1
מסחר ותיירות - בתי קפה, מסעדות וחנויות	
תעסוקה - משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, סוכנויות שונות, וכדומה.	
הוראות:	4.1.2

- א. קוי בנין
- ב. יעודים
- כמסומן בתשריט. ובתוכנית הבינוי
- תאי שטח - 201, 200
- יעוד קומת קרקע יהיה למסחר
- יעוד הקומות העליונות יהיה גמיש למסחר משרדים ותיירות המתאימים למרכז עסקים ותיירות
- תאי שטח - 201A, 200A, 201B - הוראות מיוחדות
- קומת קרקע - לפחות עד גובה של 6.5 מטר ממפלס הקרקע, מעבר לרכב והולכי רגל.
- קומה עליונה - ראה תאי שטח 201, 200
- ג. הוראות בינוי
- ד. מבנים להריסה
- ה. המרת שטחים
- ו. הוראות תנועה וחניה
- ז. תנאים למתן היתר בניה
- לפי תכנית בינוי וחתכים מחייבים
- כמסומן בתשריט
- בקומות העליונות ניתן להמיר שטחים המוגדרים לשימוש מעורב של תעסוקה ותיירות לשטחים מסחריים. הכל במסגרת זכויות הבנייה המוצעות.
- יש להקצות שטחי חניה מתאימים לכל שימוש קרקע, בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולא פחות מתקנות התכנון והבנייה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" או לפי תקנות התקפות בעת הוצאת היתרי בנייה, ראה נספח תנועה
- הריסת המבנים המסומנים להריסה

ח. עיצוב
אדריכלי

כל המבנים יבנו מבנייה קשה- גמר אבן, בחזית כלפי הרחוב. בחזיתות פנימיות – גמר אבן או טיח.
יש להתייחס לחזיתות המבנים בכל היקף הבניין כחזית ראשית. אין להציב בחזיתות אלמנטים לשרות ואחסנה. אין להציב בחזיתות כל מפגע כמו רעש, ריח, פסולת, ואחר.
מערכות השרות של המבנים יוצבו על גגות המבנים באופן שיהיו מוסתרים ע"י מעקה בנוי שגובהו לא יעלה על 1.6 מ' מהפנים העליונות של פני התקרה. המתקנים והמעקה יוצבו בנסיגה של 1.6 מ' מקו חזיתות המבנים וגובהם המקסימלי יהיה 1.6 מ' מפני התקרה העליונה.

על פי תכניות בינוי וחתכים מחייבים

ט. מגבלות בניה
לגובה
יא. אופי הגגות

שטוחים עם מעקה בנוי שלא יעלה על 1.60 מ' מגובה הפנים העליונות של התקרה

4.2	יעוד : חניון ציבורי ואזור שירות- תא שטח 100
------------	--

4.2.1	שימושים : חניה, גשר למעבר הולכי רגל, מעלית-
--------------	--

- | | |
|--------------------------|--|
| א. קווי בניין | כמסומן בתשריט ובתוכנית הבינוי |
| ב. הוראות בינוי | לפי תוכנית בינוי וחתכים מחייבים |
| ג. מבנים להריסה | כמסומן בתשריט |
| ד. הוראות בטיחות | שתי רחבות כיבוי אש בשתי הכניסות הראשיות |
| ה. הוראות תנועה וחניה | לפי נספח תנועה |
| ו. תנאים למתן היתר בנייה | <p>1) מתן פתרון פריקה טעינה ושרות לכל המבנים הקיימים והחדשים בהקף. – הכל באשור הועדה המקומית. (השרות למבנים הקיימים לאורך רחוב הגליל יעשה דרך החניון ואזור השרות החניון הציבורי).</p> <p>2) תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הכולל את כל מגרשי החניה העיליים ואת החניונים התת קרקעיים לרבות תכנון הרמפות, וכן את הסדרי התנועה במגרש, בכניסה אליו וביציאה ממנו - לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> |
| ז. כללי | החניון המבונה יהיה חלק אינטגרלי של המתחם השלם ויתבצע לפני או יחד עם המבנה המסחרי. |

4.2.2	יעוד : מעבר רכב ורגל
	תא שטח 100A

שימושים : כניסה מרחוב הבנים לחניון

- | | |
|------------------|--|
| א. קווי בניין | כמסומן בתשריט, בתכנית הבינוי והחתכים |
| ב. הוראות בינוי | קומת קרקע – משמשת כניסת רכב ורגל לחניון ציבורי. |
| ג. הוראות בטיחות | רחבות כיבוי אש כמסומן בתשריטים.
פתרון בטיחות אש של החניון ייעשה כחלק מפתרון אש כולל לכל המתחם |

4.3 יעוד : דרך- תא שטח 001 , 002 ודרך משולבת- תא שטח 010

4.3.1 שימושים: מעבר כלי רכב והולכי רגל תשתיות תת קרקעיות ותשתיות עיליות ע"פ תכנית בינוי ונספח תנועה

- א. הוראות
1. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית
 2. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. כל השטחים המסומנים בתשריט התכנית כשטחי דרכים יהיו כפופים לתנאים ותקנות המפורטים להלן. המונח דרכים מתייחס גם לרחובות ולכבישים.
 3. במעברי החצייה ובכניסות לתחנות פרטיות תבוצע הנמכת אבן שפה.
 4. שולי כבישים יתמכו במידת הצורך ע"י קירות תומכים או לחילופין מסלעות ועבודות עפר.
 5. בסמכותה של הועדה המקומית ו/או היוזם, יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עמה. גם בשטח פרטי במידה ויידרש, בתיאום עם בעל הקרקע.
 6. כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה "הנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה, ובאישור מהנדס העיר.
 7. דרכים משולבות יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים. תחנות אוטובוסים תיקבענה בתאום עם משרד מהנדס העיר.
 8. יש לשלב לפחות שורת עצים אחת לאורך המדרכה של רחוב הבנים.

- ב. תנאים למתן היתר בנייה
1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לרבות הגשת תכנית תמרור וצביעה של הכבישים להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
 2. לא תותר הנחת צינורות מים וביוב, תיעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן לדרך מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס העיר ומהרשות המוסמכת להתקנת השרות.

ג. מעבר הולכי רגל יש לאפשר מעבר הולכי רגל דרך תאי שטח 200A , 100A , 201A

4.3 יעוד : מתקן הנדסי, תא שטח 600

4.3.1 שימושים: מתקן הנדסי- תחנת טרנספורמציה

מיקום תחנת הטרנספורמציה ייעשה בתחום החניון. מיקום סופי יקבע ע"י מהנדס החשמל והאדריכל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות לזכום נטו (יח"ד)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	מספר מעל לבנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מרחק לבנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת (מ"ר)	מרחק לבנייה הקובעת (מ"ר)	מרחק לבנייה הקובעת (מ"ר)
			מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	מרחק לבנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת					מרחק לבנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת									
מסורתי/ניירות	200	930	1,186	209	-	100%	-	-	12 מ'	1	1	0	0	0	2,790	1,395	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת
מעבר הולכי רגל ורחבת כיבוי אש תעסוקה	200A	112	-	-	-	-	-	-	12 מ'	1	1	-	-	-	40	-	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת
מסורתי/ניירות תעסוקה	201	300	400	50	-	100%	-	-	12 מ'	1	1	0	0	0	900	450	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת
מעבר הולכי רגל ורחבת כיבוי אש תעסוקה	201A	84	-	-	-	-	-	-	12 מ'	1	1	2	-	-	36	36	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת
מעבר הולכי רגל ורחבת כיבוי אש תעסוקה	201B	60	-	-	-	100%	-	-	12 מ'	1	1	0	0	0	60	60	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת
הניון הניון הניון הניון	100	3,342	6,542	-	-	70%	-	-	13.5 מ'	2.5	1	1	1	1	6,542	6,542	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת
כניסת רכב והולכי רכב ורחבת כיבוי אש תעסוקה	100A	71	-	-	0	-	-	-	12 מ'	-	1	-	-	-	45	0	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת
דרך מוצפת תעסוקה	001	1,384	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת
דרך קיימת תעסוקה	002	179	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת
דרך משולבת תעסוקה	010	1,034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת
מתקנים תעסוקה	600	28	-	28	-	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
																					מרחק לבנייה הקובעת

** נקודת התייחסות לגובה – מפלס 200.30-

- סה"כ שטח שטח בניה ללא תחילה מבונה 3,871.0 מ"ר (3,253.0 מ"ר שטח עיקרי, 679 מ"ר שטח שרות)
- סה"כ שטח תחילה מקורה 6,542.0 מ"ר

י.ב. 10/10/06

6. הוראות נוספות

בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 במדק 9.

רישנו
מספר
סעיף.**6.1 הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בנייה בקירבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת
	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל ותאפשר 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-19 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.

קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.3 חניה

חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון

6.4 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.5 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תוכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאישור הועדה המקומית.

6.6 פיתוח תשתיות

6.6.1 בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דר, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעטקו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.6.3 בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בנייה, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.6.5 תנאי למתן היתר בנייה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.7 עתיקות ראה מכתב מקורי בנספח א'

1. המקרקעין שבנדון מצויין בתחומי אתר העתיקות המוכרז כד"ן 3679/0 "טבריה וחמת" י"פ: 4256 עמ' 473 מיום: 27/10/1994. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978 - אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בנייה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. במקרקעין שבנדון תבוצע חפירת הצלה בשטח המוגדר ומפורט בתשריט החתום בחותמת הרשות והמצורף למכתב זה, עד לעומק של קרקע בתולה/סלע טבעי ובהיקף מצטבר של 125 מ"ר. התשריט הוא חלק בלתי נפרד ממכתב זה. שינוי בתוכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את היקף הפעולות אותן יהיה צריך לבצע כתנאי למתן אישורנו.
2. בתום חפירות ההצלה, ואם לא יחשפו במקרקעין עתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימורן באתר, תתיר לכם רשות העתיקות לבצע את העבודות המבוקשות על ידיכם, בתנאים שייקבעו. על אף האמור לעיל, ברצוננו להדגיש כי הכרות השטח כאתר עתיקות לא תבוטל, גם לאחר ביצוע חפירות ההצלה.
7. חפירת ההצלה תוכל להתבצע על ידי כל גוף מדעי שתבחרו בו, ובלבד שיקבל רשיון לפי דרישות החוק, ויבצע את החפירה בהתאם להנחיות שימסרו לו על ידי רשות העתיקות.
8. אם תבחרו ברשות העתיקות לביצוע החפירה, יהיה עליכם לשאת בעלות החפירה ועיבוד ממצאה.

6.9 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.10 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"פ רשות הניקוז האזורית.

6.11 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסכמים לכך. יש לתאם באמצעות מהנדס המועצה אופן ביצוע מערכות ביוב העוברות בשצ"פים עם המפלסים המתוכננים שם ע"מ למנוע פגיעה בתשתית הביוב בעת פיתוח השצ"פים.

6.13 שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.15 מבנים להריסה

א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / גדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / גדר
 ג. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
 ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6.16 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.17 נגר עילי

ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום
 א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השתייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד והשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 ג. בתכנון דרכים וחנויות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.18 עודפי חפירה ופסולת בניין

היתר בנייה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
 גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התוכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.19 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

6.20 חלוקה

תנאי למתן היתר בנייה הוא קיומה של תכנית תקפה לאחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז פרק ג' לחוק התכנון והבנייה

6.21 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תא שטח 100, החניון ואזור השרות	1. יוקם לפני או יחד עם שאר תאי השטח 2. מחויב בפינוי מדי"א לשטח אחר
2	כל היתר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איתוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיתוד ו/ או החלוקה.

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר האגיד / שם קצות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית			מנהל מקרקעי ישראל באמצעות י.ג מתאר מקבוצת גדיש	
יזם בפועל (אם רלבנטי)		151211	מנהל מקרקעי ישראל - עיריית טבריה	מינהל מקרקעי ישראל מרח' הצפון
בעלי עניין בקרקע			מנהל מקרקעי ישראל	
עורך התוכנית	06169189	ישי - וילסון ארכיטקטורה פקס	עדנה ישי- וילסון	ישי - וילסון ארכיטקטורה פקס 12/1/2011 23 תל-אביב 64284 TEL. (03) 620 2028 FAX. (03) 528 1061

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית