

19.10.06

Sport-tveria-hfk  
24/04/06

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 13814 מרכז ספורט אזורי  
על פי תמ"מ 9/2 ותמ"א 35, שינוי לתמ"א 22.

תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית: טבריה עילית, מדרום לצומת פוריה.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 248,000	צפון: 741,700
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15053	23, 20, 4	26, 24, 21, 18, 17, 11, 10, 9, 8, 6

1.3 שטח התוכנית: 274,428 מ"ר (חשוב בעזרת תכנת אוטוקאד על בסיס מדידה ממוחשבת)

1.4 בעלי עניין:

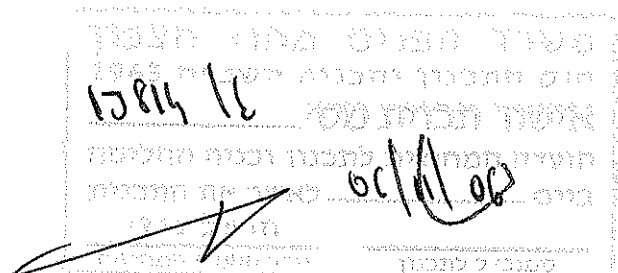
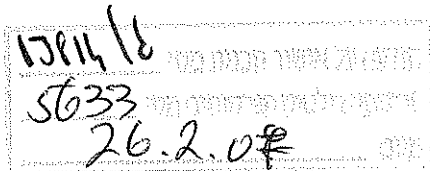
בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

חוכרים: השטח נכלל במשבצת הקרקע של כפר חיטים.

זום התוכנית: עיריית טבריה ת.ד. 508, טבריה 14015 טל. 04-6739503 פקס. 04-6725314

מגיש התוכנית: עיריית טבריה ת.ד. 508, טבריה 14015 טל. 04-6739503 פקס. 04-6725314

עורך התוכנית: ישראל ברלב אדריכל ומתכנן ערים רישיון מס' 7955  
המלכים 42 רמה"ש 47271, טל. 03-5493203 פקס. 03-5407994



1.5 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 22 - התכנית מהווה שינוי לתמ"א 22 מאחר והיא משנה גבולות "יער פארק מוצע" מס' פמ-133 ומכניסה לתוכו שימוש קרקע לספורט ונופש.

תמ"א 35 - התוכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: "שטח עירוני".

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת את ת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח חקלאי.

ת.מ.מ. 2 תיקון מס' 9 - יעוד הקרקע "שטח חקלאי ויער פארק מוצע" לפי תשריט הנחיות סביבתיות - רגישות מס' 3 - שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1250 - בסמכות ועדה מקומית.
- ד. נספח הסדרי תנועה וחניה, מחייב לגבי תקני חניה בלבד. (ראה סעיף 6.1 להלן). ה. נספח נופי.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
30 דצמבר 2002	הכנה
10 יולי 2003	שינוי
04 יולי 2004	
08 דצמבר 2004	
16 פברואר 2006	
24 אפריל 2006	

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

- \* השטח הצבוע ירוק עם מסגרת חומה כהה הנו שטח למרכז ספורט.
- \* השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבעים ירוק וכתום הנו שטח לתיירות נופש בידור וספורט.
- \* השטח המסומן בקווים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן הנו שטח חקלאי.
- \* השטח המסומן במשבצות ירוקות ומותחם ירוק הוא שטח יער לפי תמ"א 22.
- \* השטח הצבוע חום בהיר הנו דרך קיימת.
- \* השטח הצבוע אדום בהיר הינו דרך מוצעת.
- \* בקו כחול עבה מסומן גבול התכנית.
- \* קו ירוק עם משולשים מסמן גבול גוש.
- \* קו ירוק מסמן גבול חלקה.
- \* קו ירוק מרוסק מסמן גבול חלקה לבטול.
- \* מספר רשום בירוק בעגול הנו מספר חלקה קיימת.
- \* מספר הרשום בעגול מקווקו בירוק-הינו מספר חלקה מבוטלת.
- \* קו שחור מסמן גבול מגרש.
- \* מספר רשום באליפסה הנו מספר מגרש מוצע.
- \* ב"רוזטה" המתארת את נתוני הדרכים - הרבע העליון של העגול מכיל את מספר הדרך, הרבע התחתון של העגול מכיל את רוחב הדרך ; הרבעים הימני והשמאלי של העגול מכילים את קווי הבניין מגבול הדרך לשני הצדדים, בהתאמה.
- \* קו אדום מסמן גבול רצועת דרך 90 עפ"י תכניות מע"צ.
- \* קו אדום מרוסק מסמן קו בנין.

5.10 טבלת שטחים במצב קיים ומוצע:

מצב מוצע		מצב קיים		תיאור האזור	מ ס
%	סה"כ שטח (בדונם)	%	סה"כ שטח (בדונם)		
30.29	83,138	-----	-----	שטח למרכז ספורט	1
16.73	45,900	-----	-----	שטח לתיירות נופש בידור וספורט	2
-----	-----	14.88	40,829	שטח יער לפי תמ"א 22	3
13.88	38,079	-----	-----	שטח יער פרטי	4
-----	-----	74.97	205,737	שטח חקלאי לפי ת.מ.מ. 2 תיקון מס' 9	5
18.37	50,408	-----	-----	ש.צ.פ.	6
20.73	56,901	10.15	27,862	דרכים	7
100.00	274,428	100.00	274,428	סה"כ	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 הקמת אזור ספורט, ואזור תיירות נופש בידור וספורט ושירותים נלווים.
- 2.1.2 קביעת הוראות בניה .
- 2.1.3 קבלת הקלה בקו הבנין של דרך אזורית 768 – מתמ"א 3 – "דרכים".
- 2.1.4 קבלת אישור לגריעת שטח מיער מוצע לפי תמ"א 22.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעודי קרקע מקרקע חקלאית לאזורי ספורט תיירות נופש ובידור.
- קביעת התכליות המותרות ל ייעודי הקרקע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

שטח עיקרי במ"ר	ייעוד הקרקע
27,540	תיירות נופש בידור וספורט
4,157	מרכז ספורט
31,697	סה"כ במתחם

## פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1

### רשימת התכליות ושימושים:

כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1

### שטח לאזור תיירות נופש בידור וספורט:

מגרשים 501 – 506, הצבועים בפסים אלכסוניים בצבעים ירוק ואפור מיועדים לאזור "תיירות נופש בידור וספורט".  
יותר בהם מבנים ומתקנים אשר ישמשו למשחקי ואימוני ספורט, מופעי ספורט תחרותי, מתקני בידור לשימוש הספורטאים ומלוויהם.  
קאנטרי-קלאב: במגרש 505 יוקם הקאנטרי קלאב. השימושים המוצעים בו הם בריכת שחיה ומשטחי דשא וכן שירותי מסחר נלווה כגון: חנויות, מזון ושירותי הסעדה, אולמות בידור וכינוסים, משרדים.  
ניתן לבנות כל מבנה בנפרד, אך בתאום עם תכנית הבינוי המוסכמת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יבנה מבנה ללא הכשרת דרכי גישה להולכי רגל, ומקומות חניה עפ"י התקן הנדרש. כמו כן יגונן או ירוצף השטח מסביב למבנה בתאום עם הוועדה ו/או עם מהנדס העיר.

3.1.2

### שטח למרכז ספורט:

מגרשים 601 - 603 הצבועים ירוק עם מסגרת חומה כהה הם שטח ל"מרכז ספורט" במגרשים אלו יוקמו מגרשים ומיתקנים לספורט ולמשחקים לרבות טריבונות למושבי קהל. יותרו קרוי הטריבונות וסככות לצל או להגנה מגשם, בשטח ובגבהים לפי תכנית הבינוי. יוקמו גם מבני שירותים, מלתחות, מקלחות, מזנונים, קופות וחדרי אדמיניסטרציה וציוד כשטחים עיקריים.

ניתן לבנות כל מיתקן בנפרד, אך בתאום עם תכנית הבינוי המוסכמת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יבנה מיתקן ללא הכשרת דרכי גישה להולכי רגל, ומקומות חניה עפ"י התקן הנדרש. כמו כן יגונן או ירוצף השטח מסביב למיתקן בתאום עם הוועדה ו/או עם מהנדס העיר.

3.1.3

### שטח יער:

השטח המסומן במשבצות ירוקות ומתוחם בקו ירוק הינו מיועד להיות שטח יער. בשטח זה יותרו, פרט לנטיעות, השימושים הבאים בלבד: מתקני "נופש פעיל" וספורט, שירותים ציבוריים.

3.1.4

### דרך:

השטח הצבוע בצבע חום בהיר או אדום בהיר הנו שטח לדרך קיימת או דרך מוצעת. בשטח זה תיאסר כל בניה.

3.1.5

### ש.צ.פ.:

השטח הצבוע בירוק כהה הינו שטח ציבורי פתוח. בשטח זה יותרו מתקנים כגון: ספסלים, ברזיות, המיועדים לנופש משפחתי ופינות משחק וספורט ו"נופש פעיל". כמו כן תותר חניה לרכב פרטי, ויציאת חרום שתפתח רק בשעת חרום.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיות / מס' יח' למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימלי/ שטח בניה מקסימלי										מגרש מס' (שימושים עיקריים)	
		במס' *	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		
		18	3	70	50	10	60	-	A	5	5	5	3,000	501	היירות נופש
		18	3	70	50	10	60	-	A	5	5	8,000	502	ביזור	
		18	3	70	50	10	60	-	A	5	5	2,500	503	וספורט	
		18	3	70	50	10	60	-	A	5	5	6,000	504		
		18	3	70	50	10	60	-	A	5	5	17,000	505		
		18	3	70	50	10	60	-	A	5	5	6,000	506		
		** 30	3	6	6	1	5	-	B	5	5	50,000	601	מרכז ספורט	
		7	3	6	6	1	5	-	B	5	5	12,000	602		
		7	3	6	6	1	5	-	B	5	5	18,000	603		

הערות לטבלת זכויות והגבלות בניה:

- \* גובה מבנים - יימדד ממפלס המדרכה במרכז חזית הבנין, הפונה לדרך הגובלת או ציר לחולכי הרגל הגובל.
- \*\* גובה המבנה במגרש 601 מתייחס לקרוי הטריבונות של אצטדיון הכדורגל.
- \*\*\* קוי בנין מציר דרך ראשית 768 : 20 מ' לדרך מקומית 7688
- 40 מ' לדרכים מקומיות מס' 103 ; 102 ולחניה עלית בתחום השצ"פ (20- מ' משפת הדרך).
- 61 מ' לשטח למרכז ספורט ולשטח תירות נופש וספורט (41 מ' משפת הדרך).

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ואשור רשות הניקוז האזורית.  
כל מגרשי התכנית ינוקזו אל תוך מובל סגור, בצינורות ניקוז, מנקודות תפישת מי הנגר שימוקמו לאורך מבני השפה של הכבישים ודרכי השרות, אלא אם מהנדס הועדה יקבע אחרת.

##### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

##### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

##### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

##### 5. חשמל ותקשורת:

כל חיבורי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. ייבנו חדרי טרנספורמציה אליהם יהיה חבור במתח גבוה – תת קרקעי מהרשת העילית של חברת החשמל. כל רשתות ההספקה מחדרים אלו יהיו תת קרקעיים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום המבנים.

##### 6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## ב. הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 4. תנאים לביצוע התוכנית:

- 4.1 תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י מהנדס הוועדה המקומית.  
במידה ויזמי התכנית יתבקשו לבצע על חשבונם עבודות הפיתוח בשטחי הציבור, יהיו רשאים לקזז את הוצאותיהם כנגד היטלים ו/או אגרות החלים עליהם מתוקף החוק.  
כל זאת במסגרת הבנה עם העירייה.
- 4.2 תנאי למתן היתר בניה לאולם הספורט, הקאנטרי קלאב ומגרש הספורט יהיה בדיקת קיבולת התנועה ותפקוד הצומת הצפויים מכל אחד משמושים אלו, והתנית היתרי הבניה עבורם בביצוע והסדרת צומת הכניסה למתחם מדרך מס' 768 כפי שיתבקש מתוצאות הבדיקה.
- 4.3 תנאי למתן היתרי בניה, השלמת מערכת ביוב שתאפשר את החיבור בפועל של המבנים המתוכננים בשטח התכנית למט"ש כפר חיטים.

### 5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6. תנועה ותניה:

- 6.1 נספח התנועה הינו נספח מנחה בלבד ויוגש לאישור משרד התחבורה לפני מתן היתר ע"י הוועדה המקומית.
- 6.2 השאיפה היא למקם את חניית מרכז הספורט בסמוך למרכז התחבורה ליצירת מאגר משותף המגבה זה את זה.
- 6.3 במידה ועם הקמת מרכז הספורט תואי כביש 90 יהיה סופי, תוזה הכניסה למרכז הספורט דרומה ככל הניתן.
- 6.4 תוסדר יציאת חרום לכביש 768 בצידו המזרחי של המתחם.
- 6.5 התניה תהיה בתחום המגרשים המוקצים לה, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.  
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א :

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

8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות כדין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור עפ"י תקנות התכנון הבניה.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת. משמעות בצוע התכנית לעניין זה הוא אחד מהשניים :

א. רישום המגרשים במרכז למיפוי ישראל.

ב. סלילת מגרש הכדורגל או תחילת בניית אולם ספורט.

## פרק 5 - חתימות

יוס התוכנית :

מגיש התוכנית :

עורך התוכנית :

