

037  
16.9.07



## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי טבריה

### תחום שיפוט מוניציפאלי: טבריה

### מתחם יער-צבי

#### פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם וחלות התוכנית: תוכנית מפורטת מס' ג/ 15112 שינוי לתוכניות מס' ג' 287 בתוקף, ג'במ/ 37 בתוקף, תואמת תוכנית ג/ 5502 בתוקף.  
תוכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

1.2 מקום התוכנית: מבואות הכניסה לעיר טבריה, לאורך דרך מנחם בגין .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 744375	צפון: 248875
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15038		8, 7, 1
15062		25, 23

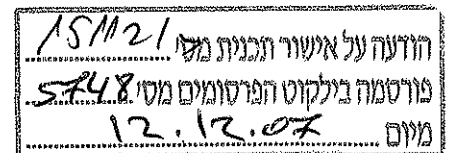
1.3 שטח התוכנית: 100.564 דונם (מדידה פוטוגרמטרית ע"י מודד מוסמד) .



מדינה  
קרן קיימת לישראל  
רח' ד.נ. נגב 85410  
טל: 08-9986104, פקס: 08-9924725  
DANST@KKL.ORG.IL

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:



יזם התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' שמאי 6 ירושלים  
טל: 02-6241974, פקס: 02-6235615  
e-mail: [DANST@MMI.GOV.IL](mailto:DANST@MMI.GOV.IL)

**מגיש התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל**  
קריית הממשלה  
נצרת עלית ת.ד. 580

**עורך התוכנית: ת.ה.ל – לייטרסדורף, עמית ויושע**  
תכנון ערים, אדריכלות והנדסה  
רח' נחום 18 תל-אביב .  
טל: 03-5465148, פקס': 03-5442653  
e-mail: [LEITERS@LEITERS.CO.IL](mailto:LEITERS@LEITERS.CO.IL)

#### **1.5 יחס לתוכניות אחרות:**

עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח ונכללת בה.

**ת.מ.א 35:** יעוד הקרקע עפ"י תשריט יעודי הקרקע הינו שטח עירוני בנוי .

**ת.מ.א 13:** יעוד הקרקע הינו: שטח עירוני

**ת.מ.מ 9/2:** יעוד הקרקע עפ"י תשריט יעודי הקרקע הינו שטח ישוב עירוני .

**תוכנית מתאר מקומית:** ג/ 287 בתוקף – יעוד הקרקע הינו שמורת טבע

**שינוי לתוכניות מפורטות:** ג/ 287, ג'/במ/ 37 בתוקף .

**תואמת תוכנית:** ג/ 5502 בתוקף .

**תואם ת.מ.א 8:** בתוקף

#### **1.6 מסמכי התוכנית:**

א. תקנון בן 11 עמודים – מסמך מחייב

ב. תשריט בק.מ. 1:1250

ג. נספח בינוי וחתכים – מנחה

ד. נספח תנועה – מחייב רק לגבי זכויות הדרך, הכניסות למגרשים ותקן החניה

#### **1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה ועדכונים
10/8/03	הכנה
21/9/03	עדכון 1
1/10/03	עדכון 2
29/6/04	עדכון 3
25/11/04	עדכון 4
29/11/04	עדכון 5
10/12/04	עדכון 6
25/1/05	עדכון 7
14/4/05	עדכון 8
17/11/05	עדכון 9
14/5/06	עדכון 10
8/6/06	עדכון 11
11/7/06	עדכון 12
29/10/06	עדכון 13

**1.8 באור סימני התשריט:**

- קו כחול עבה – גבול התוכנית
- קו כחול מקווקו – גבול תוכנית מאושרת
- קו אדום מקווקו עם נקודתיים – גבול מוניציפאלי
- קו אדום מקווקו – קו בנין
- שטח צהוב – אזור מגורים ג' רוויה
- שטח תכלת – אזור מגורים ב'
- שטח חום תחום חום כהה – שטח מיבני ציבור
- שטח חום בהיר – דרך קיימת/מאושרת
- שטח אדום – דרך מוצעת
- רוזטה ובתוכה מספרים – אפיונים לדרך

**1.9 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
4.40%	4,431	0.57%	0.572	ש.צ.ב
49.62%	49,898			ש.צ.פ עם פיתוח אקסטנסיבי
		96.79%	97.332	שמורת טבע
13.85%	13.930	2.64%	2.660	דרך מוצעת/מאושרת וחניה
4.31%	4.337			מבני ציבור
27.80%	27.964			מגורים
100%	100.564	100%	100.564	סה"כ

**1.10 טבלת נתונים עיקריים בתכנית:**

יעוד	מס' יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ
מגורים ב'	36	7,200	2,340	9,540
מגורים ג'	132	14,520	4,950	19,470
מבני ציבור	-	1,900	380	2,280

## פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- א. הקמת שכונת מגורים בת 168 יח"ד .
- ב. בניית מבנה ציבור לרווחת התושבים
- ג. הרחבת דרכים קיימות ותכנון דרכים חדשות
- ד. הקמת גינת משחקים שכונתית
- ה. הקלה בקו בניין מת.מ.א -3- מציר דרך מס' 77 מ – 100 מ' ל- 65 מ' .

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד משמורת טבע, דרך ש.צ.פ. ושמורת טבע ל: מגורים, מבנה, ציבור ודרכים .
- ב. קביעת תכליות לכל יעוד
- ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה
- ד. הנחיות לבינוי ועיצוב
- ה. תנאים לרישום ולהיתר
- ו. שלבי ביצוע .

## פרק 3 – הוראות התוכנית

### רשימת תכליות

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבניין .

### 3.1 אזור מגורים ב' (צמודי קרקע דו משפחתיים)

- התכליות המותרות באזור זה – בניני מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים .
- זכויות ומגבלות בניה – עפ"י הטבלה .
- מגרשים 1-18 יהיו מגרשים צמודי קרקע דו משפחתיים .
- תותר "חצר אנגלית" בחזית המבנה בקו בניין -0- .

### 3.2 איזור מגורים ג' – רוויה

- התכליות המותרות באזור זה – בנייני מגורים מדורגים .
- זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה .
- שטח עיקרי של יח"ד יהיה 110 מ"ר . זכויות הבניה העיקריות בכל מגרש יהיה המכפלה של 110 מ"ר במספר יח"ד המותרות .
- תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד הבנויות על הקרקע .

### 3.3 מבני ציבור

- התכליות המותרות: מבני ו/או מוסדות ציבור עפ"י פרוגרמה מאושרת ע"י הועדה המקומית . זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה .
- במגרש ניתן יהיה לבנות יותר ממבנה אחד . מספר המבנים יהיה עפ"י פרוגרמה ועפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית . בכל מגרש ניתן יהיה להקים תכלית אחת או יותר .

גגות מבני הציבור מהווים חזית חמישית ולכן בתכנית ההגשה להיתרי בניה יש להציג תכנית גגות עם כל המתקנים ההנדסיים כשהם פתוחים בצורה נאותה ומהווים שפה ארכיטקטונית אחת עם שאר הבניין .  
חניה : החניה תיפתר בתחום זכות הדרך המורחבת בקדמת המגרש .

**3.4 שטח ציבורי פתוח עם פתוח אקסטנסיבי**

תכליות מותרות : מגרש משחקים שכונתי, גינון, שתילה, שבילים, מתקני משחקים, תשתיות תת ועל קרקעיות, פינות נופש ונוי, רהוט רחוב וכד' .  
ככל הניתן – ישמרו עצי החורשה הקיימים .

**3.5 ש.צ.פ**

התכליות המותרות : מדרגות, רמפות, קירות תומכים, גדרות, גינון, תשתיות וכד' .  
ככל הניתן – שימרו עצי החורשה הקיימים .

**3.6 דרכים**

הדרך תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, מדרכות, גינון וחניה .  
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .  
בצידה המזרחי של דרך מס' 1, רוחב המדרכה יהיה 3 מ' .





**א. עיצוב אדריכלי**

המבנים יצופו בציפוי קשיח – באישור מהנה"ע .  
 הגגות יטופלו כחזית חמישית, תוך הקפדה על קווי ראות נוחות טיפול ותחזוקה של המתקנים ההנדסיים, ואסטטיקה של חזית המבנה - באישור מהנדס העיר .  
 באזור מגורים ב' הגגות יהיו גגות שטוחים .  
 באזור מגורים ג' יותר שילוב בין גג רעפים לגג שטוח . לא תותר הנחת קולטי שמש ע"ג הרעפים .

**ב. תשתיות**

**כללי :** בתחום המגרשים הפרטיים לא יותר מעבר תשתיות עירוניות .  
 בתחום הגינות הפרטיות באזור מגורים ג' לא יותר מעבר תשתיות של כלל הבניין, אלא באישור מהנדס העיר .

**1. מים :**

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

**2. ניקוז :**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית .

**3. ביוב :**

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .  
 ב. לא יפותחו שטחים מכוח תוכנית זו, ללא חיבור בפועל של השטחים שאושרו לבניה למתקן מט"ש ביתניה.

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

(א) 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 המחשמל 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

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 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 המינימאליים המותרים .

(ב) 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 .

(ג) המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .



## 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. תנאים להיתר ותנאים לאכלוס

- 1.ד. תנאי להיתר: הכנת תוכנית בינוי לביצוע למתחם כולו, הקובעת בין השאר את ה-  $\pm 0.00$  של המבנים, פתרונות לתשתיות העירוניות, פתרונות הגדר החזיתית וכד'.
- 2.ד. תנאי להיתר: הכנת חו"ד אקוסטית לגבי הרעשים הצפויים מאזור האמפיתיאטרון ומאזור המלונאות, מתן פתרונות לממצאי הדו"ח, אישורם ע"י מהנה"ע ויישומם בתכניות הבקשה להיתר בניה.

## ד. הפקעות

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מ.מ.י. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד – עפ"י תכנית זו, לתקופה קצובה.

## ה. רישום

כל הוצאות רישום החלקות יחולו על יזם התוכנית.

## ו. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

## ז. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.  
תקן החניה באזור מגורים ב' יהיה: 2 חניות לכל יח"ד  
תקן החניה באזור מגורים ג' יהיה: 1.5 חניות לכל יח"ד  
אזור החניה ירוצף באבנים משתלבות או במרצף קשיח, בגוונים שונים – באישור מהנדס העיר. לא יותר גמר אספלט.

## ח. מקלטים

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

## ט. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## י. סידורים לנכים

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

## פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

4.2 שלבי ביצוע:  
עם אישור התוכנית וההתארגנות ליישום, יש להציג במסמכי הבקשה להיתר שלביות ביצוע – באישור הוועדה המקומית.

4.3 תקפות התוכנית:  
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 20 שנה, יש לראות תוכנית זו כמבוטלת, כפוף כמובן למיזוי כל ההליכים הסטאטוטוריים הנדרשים.

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

תהל-לייטרסדורף בע"מ

7/11/10

עורך התוכנית:

אין לנו התנגדות להצגת התוכנית למתן תעודת כניסה לרשות המוסמכת עם  
השלישית הקמה לתוכנית.  
התנגדות הנהגה לתוכנית תכנון בלבד, אין בה כדי להקטין את גודל  
ליטת התוכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא  
הוצגה תוכנית נוחתת עליה זכות במקום בניה ואין התנגדות אחר  
בזכות התכנית כל עוד זכות בשטח הנדון היא כל רשות נוספת  
לפי כל חוקי וע"מ כל דין.  
זי"ע חסר קיום נוצר מניין עם נשיא או יועץ על ידי התקנת  
1. השטח המנוגד בתוכנית אין בהתנגדות על התנגדות הפלה או  
2. אה בקיום השטח האמור ולא יתקבל על זכותו לבטל גודל  
ה יתנו ע"י מי שרשם מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על  
3. זכות אחרת היוגדת לנו טעם השטח באמור וע"מ כל דין שכן  
חתימתנו ניתנת אך ורק לעקודת גישת התוכנית וע"מ כל דין שכן  
תאריך: 10.9.07

גינהל מרקסי ישראל  
מחוז האזור