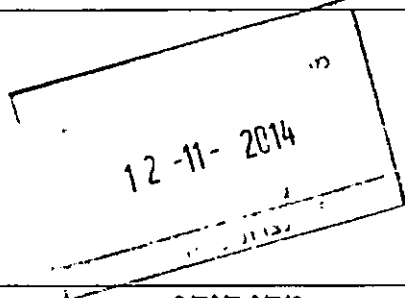


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג' / 20040

שם תוכנית: הכניסה לעיר



מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: טבריה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משתרעת על חטיבת קרקע של כ- 40.0 דונם, בעלת איכויות אורבניות מגוונות: שיפוע קרקע משמעותי ממערב למזרח, מיקום גבוה ושולט עם פנורמה מקסימה לאגם כנרת ונגישות ישירה מדרך בגין.

התכנית ממנפת את האזור ויוצרת את מבואת הכניסה לעיר טבריה ע"י בניית קומפלקס אדריכלי משולב של יח"ד מדורגות (בהתאם לטופוגרפיה) עם מרפסות נוף לכנרת ובסמוך מבנה למסחר ומשרדים ומבני ציבור המשתלבים במורפולוגיה של האזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הכניסה לעיר
		מספר התוכנית	ג' / 20040
1.2	שטח התוכנית		40.101 דונם
1.3	מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	29.10.2014
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה
 קואורדינטה X 249000
 קואורדינטה Y 744875

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רשות התייחסות לתחום הרשות נפה
 מבואת הכניסה לעיר טבריה, צומת דרך מנחם בגין ורח' בר כוכבא • חלק מתחום הרשות כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית טבריה

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15038	מוסדר	חלק מהגוש	280	7,153
15039	מוסדר	חלק מהגוש	5,7,17	18,20,22,24,26
15079	מוסדר	חלק מהגוש		55
15083	מוסדר	חלק מהגוש		79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 2421	חלקות: 5, 7, א', ב', 11, א', 11, ב', 14, 15, 25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	הקלה בקו בנין התוכנית אושרה במועצה הארצית ביום 9.4.13 בהתאם לסעיף "לאשר את ההקלות לתוכנית".	2247	26.8.76
תמ"א 13	כפיפות	מוגדר כשטח ישוב עירוני	2760	5.11.81
ג/287	שינוי	התוכנית משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/287 ממשיכות לחול	3908	31.7.91
ג/2412	שינוי	התוכנית משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/2412 ממשיכות לחול	2772	17.12.81
ג/10311	שינוי	התוכנית משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/10311 ממשיכות לחול	5124	5.11.02
תמ"א 35	כפיפות	מרקם עירוני אגן הקוות כנרת	5474	27.12.05
תמ"א 11/3/ג'	כפיפות	ביטול דרך ראשית מס' 77	5606	18.12.06
תמ"מ 9/2	כפיפות	ישוב עירוני ללא הגבלות סביבתיות מניעת זהום מים בתוך אגן הקוות כנרת.	5696	30.7.07
ג/5502	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית ג/5502. הוראות תוכנית ג/5502 תחולנה על תוכנית זו.	3585	12.10.88
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16.8.07
ג/15200	שינוי	שינוי מש.צ.פ לדרך	6105	8.7.10
ג/11764	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית ג/11764. הוראות תוכנית ג/11764 תחולנה על תוכנית זו.	5047	17.1.02
טה/מק/ג/14/287	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית טה/מק/ג/14/287. הוראות תוכנית טה/מק/ג/14/287 תחולנה על תוכנית זו.	5037	4.12.01

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	משרד טומס מ. לייטרסדורף	29.10.2014		20		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	משרד טומס מ. לייטרסדורף	31.8.2014	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	משרד טומס מ. לייטרסדורף	29.10.2014	1		1:1000	מנחה	נספח בניוי וחתכים
	ועדה מחוזית	ת.ד.מ. הנדסה אזרחית בע"מ	15.6.2014	1		1:1000 1:100	מנחה מחייב לגבי התחברות לרח' בר- כוכבא	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אדר' יגאל שטיינמץ	1.9.2014 5.11.2012	2		1:1000 1:500	מנחה	נספח פיתוח נספח פיתוח - חתכים
	ועדה מחוזית	תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	23.6.2014 11.2012	1	9	1:1250	מנחה	נספח תשתיות - מים וביוב + פרשה טכנית
	ועדה מחוזית	גיל הרצברג - שמאי מקרקעין	6.10.2013		11		מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון
	ועדה מחוזית	יגאל שטיינמץ - אדר' נוף אומדה - שמאות מקרקעין וחקלאות. צבי פרליס	3.4.2013	1		1:750	מנחה	סקר עצים 1. חווי'ד מומחה 2. צילומי עצים 3. סימן עצים מצב קיים
	ועדה מחוזית		23.6.2014	1		1:750	מנחה	4. סימון עצים מצב מוצע
	ועדה מחוזית		8.5.13		2		מנחה	5. מפרט שימור

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה 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/ חלקת (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6560521		04-6558211	מלון פלאזה ת.ד. 580 נצרת עלית	תאגיד	מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6560521		04-6558211	מלון פלאזה ת.ד. 580 נצרת עלית	מס' תאגיד	מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
danst@mmi.gov.il	02-6235615		02-6241974	רח שמאי 6 ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל				בעלים
pinchask@kkl.org.il	02-6707513		02-6707531	רח קינמת 283 ירושלים	קור קינמת לישראל				בעלים
	04-6790470		04-6721538	ת.ד. 253 טבריה 14102		031410061	עידו גרנות		בעלים
			03-6126858	רח שרת 43, תל-אביב		041760968	רוטמש הברה להשקעות - אריה ריג		בעלים
			04-6508594	רח טבור הארץ ת.ב. 508	עיריית טבריה				בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
leiters@leiters.co.il	03-5442653		03-5465148	רח' נחום 18 ת"א	ת.ה.ל. - 512721304 לייטרסדורף בע"מ	6044	008152639	טומס מ. לייטרסדורף	אדריכל	עורך ראשי
tedem@netvision.net.il	04-8577567		04-8577566	רח' האתגר 1 סירת הכרמל	תדס-הנדסה אורחית בע"מ	27552	51755445	חזה שק	אינז'ינר	יועץ תנועה
igalsi@bezeqint.net	054-2440626	08-9419234	08-9411834	ירושלים 2 ראשון לציון	יגאל שטינמץ אדריכלות עוף	38153	054098926	יגאל שטינמץ (אומדה)	אדרי	יועץ עוף
orit@hf-mapping.co.il	052-3961255	03-9626874	03-9627082	הכשרת הישוב 10 ראשון לצ"צ	הלפרין פלוס מדינות בע"מ	1039	25495045	אורית שוורץ	מודד מוסמך	מודד
smir-y@tahal.com	054-7724746	03-6924423	03-6924526	אבן גבירול 43 ת"א	תה"ל מהנדסים ויעוצים		306106444	אהרון גרינבלט	אינז'ינר	תשתיות
hrgil@zahav.net.il	057-7970311	050-8349596	03-7510787	דרך מנחם בגין 48 ת"א	גיל הרצברג-שמאי מקרקעין	276	55976617	גיל הרצברג	שמאי מקרקעין	שמאי

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

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**

הקמת קומפלקס אדריכלי של מגורים, מסחר, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור שיהווה את מבואת הכניסה לעיר טבריה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד ממגורים מיוחד, מגורים ג', שמורת טבע, דרכים ושצ"פ למגורים ב', מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, ש.צ.פ. ודרכים.
- הקלה מת.מ.א 3 בקו בנין לדרך מס' 77 מ- 100 מ' ל- 20 מ' מציר הדרך ליעוד מסחר ומשרדים ל- 25 מ' מציר הדרך לדרך מקומית מס' 1

- קביעת שמושים לכל יעוד קרקע
- קביעת זכויות ומגבלות בניה
- התוויית דרכים חדשות
- קביעת הוראות בנייה:
- הנחיות לבינוי
- הנחיות לעיצוב אדריכלי
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה
- קביעת הנחיות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
- קביעת הנחיות לטיפול בעצים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 40.101 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		8,580	+ 5,342	3,238	מ"ר	מגורים
		78	+ 38	40	מס' יח"ד	
		0	-8608.6	ברוטו 8608.6	מ"ר	מגורים מיוחד
		0	-120	120	מס' יח"ד	
ייעוד משרדים ומסחר מאפשר גמישות לשימוש בזכויות		1,505	+1,505	0	מ"ר	תעסוקה
המוקנות בו לשני סוגי השימושים		1,505	+1,505	0		מסחר
		1,300	+ 1,300	0	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		איחוד וחלוקה		תאי שטח	יעוד
מ"ר	מספר תת קרקעי	מספר תת קרקעי	מספר תת קרקעי		
			1,2	1-2	מסחר ומשרדים
			3-8	3-8	מגורים ב'
		9	9	9	מבנים ומוסדות ציבור
		10,11	10,11	10-11	ש.צ.פ
		12,13	12,13	12-13	דרך מוצעת
		16		14-16	דרך קיימת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
20.6	8,268	17.9	7,174
21.4	8,568	13.4	5,388
7.5	3,005	6.3	2,518
15.9	6,396	17.9	7,174
13.5	5,419	44.5	17,847
21.0	8,445	100%	40,101
100%	40,101		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים מדורגים
ב.	חניה
ג.	פיתוח
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי המבנה יהיה מדורג – ראה נספח בינוי מנחה . אופי, כמות וגודל הדרוג יופיעו במסמכי הבקשה להיתר . המרפסת הנוצרת כתוצאה מהדירוג תהיה פתוחה . תותר בניית פרגולה על מרפסת זו בשטח שלא יעלה על מחצית משטחה . תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד צמודות קרקע עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח .
ב.	עיצוב אדריכלי וגגות המבנים יצופו בציפוי קשיח – באישור מהנדס הועדה המקומית . הגגות יטופלו כחזית חמישית, תוך הקפדה על נוחות טיפול ותחזוקה של מתקני התשתית, ואסטטיקה של חזית המבנה - באישור מהנדס הועדה המקומית. הגגות יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים .
ג.	תשתיות בתחום המגרשים הפרטיים לא יותר מעבר תשתיות עירוניות. בתחום הגינות הפרטיות יותר מעבר תשתיות של כלל הבניין, עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
ד.	תנאים למתן היתר בניה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל תחום תא השטח, הקובעת בין השאר את ה- 0.00 + של המבנים, זיקות הנאה, פתרונות לתשתיות, פריסת גדרות, צורת הצמדת הגינות, מגרשי החניה, הכניסה הראשית וכד' .
ה.	חניה מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה ולא פחות מ- 1.3 חניות לכל יחידת דיור. אזור החניה ירוצף באבנים משתלבות או במרצף קשיח, בגוונים שונים – באישור מהנדס העיר, גמר אזור המיסעה יהיה באספלט .
ו.	זיקות הנאה בתאי שטח בהם תתוכנן כניסה משותפת לחניה, תרשמנה זיקת הנאה בהתאם .

4.2 שם הייעוד: מסחר ומשרדים	
4.2.1	שימושים
א.	מסחר, משרדים, חניה, קוי תשתית, דרכים, מתקני תשתית .
4.2.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי וגגות בכל תא שטח תותר בניה של מבנה אחד . לפחות 80% משטח החזיתות יצופו בציפוי קשיח . הגגות יהיו שטוחים ויטופלו כחזית חמישית בעזרת ריצופים ו/או גינות באישור מהנדס הועדה המקומית .
ב.	יש להמנע ככל האפשר מהנחת מתקני תשתית על הגגות. היה ומהנדס העיר שוכנע כי אין אפשרות אחרת, המתקנים יוסתרו ויתוכננו כך שיהוו חלק אינטגרלי של המבנה – לשביעות רצון של מהנדס הועדה המקומית .
ג.	תנאים למתן היתר בניה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל תחום תא שטח, הקובעת בין השאר את ה- 0.00 + של המבנים, זיקות הנאה, פתרונות לתשתיות, פריסת גדרות, צורת הצמדת הגינות, מגרשי החניה, הכניסה הראשית וכד' . הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות - כחוק .

ד.	חניה	תקן החניה יחושב עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויפתר בתחום המגרשים עצמם. אזור החניה ירוצף באבנים משתלבות, או במרצף קשיח בגוונים שונים – גמר אזור המיסעה יהיה – אספלט.
ה.	זיקות הנאה לרכב	הכניסה לחניה תהיה משותפת לתא שטח מס' 1 ומס' 2, זיקת הנאה לרכב – תירשם בהתאם.

4.3 שם הייעוד: מיבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
א.	בתא שטח זה יתאפשרו בין השאר שימושים של מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, תרבות, חברה, בריאות, דת וכיו"ב, חניה מקורה, חניה פתוחה, עבודות פיתוח, גינון ושירותים נלווים לתפקוד הולם של השימושים הנ"ל.
4.3.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי וגגות לפחות 80% משטח החזיתות יצופו בציפוי קשיח. הגגות יהיו שטוחים ויטופלו כחזית חמישית ע"י ריצופים ו/או גינון באישור מהנה"ע. יש להמנע ככל האפשר מהנחת מתקני תשתית על הגגות. היה ומהנדס הועדה המקומית שוכנע כי אין אפשרות אחרת, המתקנים יוסתרו ויתוכננו כך שיהוו חלק אינטגרלי של המבנה – לשביעות רצון של מהנדס הועדה המקומית.
ג.	תנאים למתן היתר בניה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל תחום תא השטח, הקובעת בין השאר את ה- 0.00 + של המבנים, זיקות הנאה, פתרונות לתשתיות, פריסת גדרות, צורת הצמדת הגינות, מגרשי החניה, הכניסה הראשית וכד'.
ד.	חניה הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות - כחוק. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת מתן היתר הבניה ולא פחות מהמצוין בנספח התנועה.
4.4 שם הייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים
א.	פיתוח ונטיעות
ב.	גינון ושטילה
ג.	מעבר תשתיות, מעבר להולכי רגל תת קרקעי
ד.	מתקני תשתית
ה.	שבילים, טיילות, מדרגות וכד'
ו.	גדרות
ז.	רהוט רחוב ומתקני משחקים
ח.	מיגונים אקוסטיים וויזואליים
4.4.2	הוראות
	פיתוח השטח הציבורי יעשה עפ"י תוכניות פיתוח מפורטות בק.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית. א. באזור תא שטח מס' 10 תתוכנן גינת משחקים לרווחת הדיירים. ב. באזור תא שטח מס' 11 יתוכנן מעבר תת קרקעי להולכי רגל (מתחת לדרך מנחם בגין) המאפשר נגישות לואדי רקט.
4.5 שם הייעוד: דרכים	
4.5.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב והולכי רגל

ב.	מעבר תשתיות	
ג.	מדרכות	
ד.	גינון	
ה.	רהוט רחוב	
ו.	חניה	
	מעבר תת קרקעי להולכי רגל	
4.5.2	הוראות	
א.	הוראות התוכנית	<p>1. אסורה כל בניה בתחום הדרך – פרט למתקני דרך.</p> <p>2. יותר מעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת לדרך מס' 77 רק לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים. המעבר יחבר את אזור המגורים של תוכנית זו עם פרויקט ואדי רקט. שינוי במיקום ו/או ברוחב המעבר התת קרקעי יותר בשלב היתר הבניה באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. נספח התנועה הינו מחייב בנושא התחברות עם רח' בר-כוכבא</p> <p>4. הכניסות למתחם "האצטדיון" כולל החיבור למתחם התעסוקה בת.ב.ע זו – מרח' בר כוכבא יהיו בפניות ימניות בלבד.</p> <p>5* רוחב זכות הדרך של דרך מס' 138 היא ברוחב משתנה ולא יפחת מ – 20 מ'.</p> <p>6* רוחב זכות דרך מס' 1 הינו ברוחב משתנה ולא יפחת מ – 15 מ'.</p>
ב.	קוי בנין מדרך מס' 77	<p>קו בנין מציר הדרך למסחר ומשרדים – יהיה 20 מ'</p> <p>קו בנין מציר הדרך לדרך מס' 1 – יהיה 25 מ'</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										מסחר ומשרדים (4)		
			מטח לבנייה הקובעת (2)		מטח לבנייה הקובעת (2)		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד/נטר)	גובה מבנה (מטר) (1)(2)		מספר קומות	
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי								מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת
מגורים ב'	1	6,133	380	1,120	380	1,120	3,000	49%	50%		12	2		עמ"י התשריט (3)	
	2	2,135	130	385	130	1,030	48%	50%		12	2				
	3	1,428	200	660	200	1,880	132%	60%	13	9.1	23.5	3	12	3	
	4	1,428	200	660	200	1,880	132%	60%	13	9.1	23.5	3	12	3	
	5	1,428	200	660	200	1,880	132%	60%	13	9.1	23.5	3	12	3	
	6	1,428	200	660	200	1,880	132%	60%	13	9.1	23.5	3	12	3	
	7	1,428	200	660	200	1,880	132%	60%	13	9.1	23.5	3	12	3	
	8	1,428	200	660	200	1,880	132%	60%	13	9.1	23.5	3	12	3	
סה"כ מגורים			1,200	3,960	1,200	4,620	11,280							78	
מבנים ומסדות ציבור	9	3,005	300	1,300	300	1,600	1,600	53.2%	50%		11	2		עמ"י תשריט	
סה"כ			2,520	8,270	2,520	4,620	16,910							78	
ש.צ.פ	11, 10	6,396	תותר בניית מתקנים הנדסיים עליונים ואו תת קרקעיים עפ"י תכנית בנייה באישור הועדה המקומית. שטח המתקנים ועיקרי + שרות) לא יעלה על 1% משטח הש.צ.פ. ולא יעלה על 1 קומה מעל או מתחת לקרקע.												

הערות:

1. גובה המיבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. בכל מקרה גובה המבנים כולל מעקות וחדרי מכונות לא יעבור את גובה פני רחוב מנחס בגין שבחזית המבנה הנדון.
2. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה - ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
3. קו בנין 0-0 בין תאי שטח 1 ו-2.
4. ניתן להעביר זכויות בניה משימוש מסחר למשרדים ולהיפך ובלבד שלא תיהיה חריגה מסה"כ הזכויות המאושרות בתא השטח ובאישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. כתנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים הקובעים, בין היתר, מתן מענה לטיפול בפסולת גושית, מיון הפרדה וסילוק, טיפול בעודפי עפר ומניעת מפגעים סביבתיים בתוך ומחוץ לגבולות התוכנית ע"י המשרד להגנת הסביבה ו/או מי המורשה מטעמו.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה/פקח התעבורה.
- ד. תנאי למתן היתר יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית – ככל שיהיו.
- ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומנים עצים להעתקה ו/או כריתה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות 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 אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-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 תתאפשר 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 בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 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 הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, 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 המבנין – לאשור ועדה המקומית.

6.7 פיתוח תשתיות

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

6.7.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

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

6.7.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

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

6.8 איחוד וחלוקה

א. מסמכי האיחוד והחלוקה מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו והנם מסמכים מחייבים.

ב. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה אישור תכנית לצרכי רישום על פי התקנות, ע"י הוועדה המקומית.

6.9 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

- 6.10 מים**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
- 6.11 ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת, מאושרת ע"י המקומית רשות הניקוז האזורית .
- 6.12 ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית הביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .
- 6.13 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 .
- 6.14 קולטי שמש על הגג**
א בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
ב הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית .
- 6.15 שירותי כבאות**
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .
- 6.16 עודפי חפירה ופסולת בנין**
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה .
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה .
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו .
גבולות הישוב פונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין .
- 6.17 סידורים לנכים**
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה .
- 6.18 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום**
א. מי נגר עילי יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום .
ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה . השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקוביים וחדירים .

- 6.19 הנחיות לטיפול בעצים**
- א. **אופן הטיפול הפרטני בכל עץ בתחום התוכנית (כריתה, העתקה או שימור) על פי המופיע בנספח סימון עצים מצב מוצע.**
- ב. **הגנות נדרשות לפני עבודות פיתוח על מנת שלא לפגוע בעצים המיועדים לשימור במהלך עבודות החפירה והפיתוח המתוכננות יש להתקין טרם תחילת העבודות גדר לכל העצים הנ"ל. הגדר תוכן מלוחות עץ במרווחים שלא יעלו על 0.5 מ' בין לוח ללוח מפח גלי ותותקן במרחק של לפחות 1 מ' מגזע העצים מסביב לכל עץ. גובה נדרש של הגדר – 2.5 מ'. מטרת הגדר הינה כאמור מניעת כל חבלה ו/או פגיעה אפשרית בעצים במהלך כל תקופת העבודות המתחם.**
- ג. **אבטחת שטחי מחיה מספקים לעצים** – בנוסף לאמור לעיל ועל מנת להבטיח הותרת שטחי מחיה מספקים לעצים המיועדים לשימור יש לוודא כי גדר ההגנה תתחיל מגובה פני הקרקע ובצמוד לה וזאת עמ"נ מחד גיסא, למנוע אפשרות של חפירה, העמקה וחשיפת קרקע בצמוד לעצים ובדרך זו מניעת פגיעה במערכת השורשים שלהם, ומאידך גיסא לאפשר מרחב מחיה מספק לעצים בקרקע טבעית ובאופן שיאפשר קליטת משקעים והשקיה יזומה לעצים אלה. בשטח זה שבין גזע העץ לבין גדר ההגנה חל איסור מוחלט לבצע כל פעולות חישוף קרקע בעת ביצוע העבודות במתחם, ובמרחק של לפחות 1.00 מ' מגזע העצים לכל כיוון.
- חיתוך וחשיפת שורשים**
- ד. **ג.1. מחוץ למתחמי ההגנה לעצים אין לבצע חיתוך שורשים עבים מ – 5 ס"מ ללא נוכחות נציג אגף הגנים בעירייה ורק לאחר התייעצות עם אגף הפרויקט.**
- ג.2. כל חיתוכי שורשים מעל עובי 5 ס"מ יבוצעו באמצעות מסור או גרזן בחיתוך חד ללא קרע או תלישה.**
- ה. **גיזום בטיחות** – יש להסיר ענפים בולטים אל תחום הבינוי המתוכנן לצרכי בטיחות ומניעת שבר וקריסת ענפים במהלך עבודות הבניה במקום. הגיזום יתבצע ע"י גוזם מוסמך בעל תעודות מומחה במגמה למנוע שבר ונזק לעצים. יש למרוח פצעי הגיזום במשחת עצים.
- ו. **השקיה** – יש להמשיך במשטר ההשקיה של העצים כפי שהתבצע טרם תחילת העבודות ובמהלך תקופת העבודה.
- ז. **ליווי אגרונומי** – נדרש ליווי אגרונומי להבטחת ביצוע ההגנות הנדרשות ופעולות השימור באופן מקצועי ומניעת פגיעה בגזעי העצים ושורשיהם.
- ח. **תנאי למתן היתר בתא שטח שבו מסומנים עצים להעתקה / כריתה** – יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.20 חומרי חפירה ומילוי

עודפי עפר בהיקף של עד 100,000 ק"מ יטופלו בהתאם להנחיות האגף לתכנון תשתיות בעיריית טבריה. עודפי עפר בנפח רב יותר יטופלו בהתאם להנחיות התכנון במשרד הפנים בדבר חומרי חפירה ומילוי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלביות הביצוע לרבות המעבר התת קרקעי יתואמו בין בעלי הקרקע, היזמים והועדה המקומית	א. תנאי לקבלת היתרי בניה – אישור תכנית ביוב כללית הכוללת חיבור שפכי השכונה המתוכננת לתחנת השאיבה הראשית של טבריה. ב. תנאי לאכלוס – השלמת כל עבודות הביוב עפ"י תכנית הביוב המאושרת.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם:	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית		שם:	חתימה:	תאריך:
יזם בפועל		שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
		תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
		שם: '...'	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: 10.11.2014
		תאגיד:	<i>[Handwritten Signature]</i>	מספר תאגיד: 512771304
		שם:	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך:
		תאגיד:	<i>[Handwritten Signature]</i>	מספר תאגיד:
		שם:	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: 12.11.14
		תאגיד:	<i>[Handwritten Signature]</i>	מספר תאגיד:
		שם:	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך:
		תאגיד:	<i>[Handwritten Signature]</i>	מספר תאגיד:
		שם:	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך:
		תאגיד:	<i>[Handwritten Signature]</i>	מספר תאגיד: