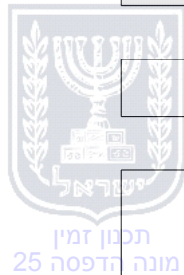


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-0295477

מתחם תעסוקה אגוז טבריה עילית



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי טבריה  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/03/2016

להפקיד את התכנית

03/07/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בטבריה עילית, במתחם 10 עפ"י תכנית המתאר, שטח התכנית כ- 112 דונם. התכנית מהווה הרחבה לשטח אזור התעשייה אגוז הקיים ומהווה חלק מתכנון שלד כולל לחידוש אזור התעסוקה.

התכנית קובעת יעודי קרקע לתעסוקה, כבישים ושצ"פ.

השצ"פ מהווה חייץ בין אזור התעסוקה ושכונת המגורים ויוצר מרחב ציבורי איכותי התורם לרווחת האוכלוסיה השכנה.

התכנית מסדירה זכויות בניה של כ- 59,200 מ"ר שטח עיקרי עבור תעסוקה, וכ- 8,700 מ"ר שטח עיקרי עבור שטחי מסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם תעסוקה אגוז טבריה עילית

207-0295477

מספר התכנית

111.472 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

טבריה	מרחב תכנון מקומי
247300	קואורדינאטה X
743100	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מערב העיר, צפונית לאזור התעשייה טבריה עילית.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טבריה - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אגוז, טבריה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15051	מוסדר	חלק		26
15249	מוסדר	חלק	78-79, 82, 87, 92, 95, 97-98	81, 83, 86, 88, 91, 94, 102

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

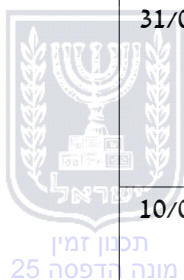
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	אושרה הקלה בוועדה המחוזית בישיבה מס' 2017006 לקו בניין 60 מ' מדרך אזורית 768.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
03/08/2000	4380	4906	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10911. הוראות תכנית ג/ 10911 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10911
17/01/2002	1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11764
31/07/2008	4203	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16127 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16127
10/08/2014	7320	6854	תכנית זו מפרטת הוראות תכנית המתאר ג/ 18071 בתחום חלק ממתחם א.	פירוט	ג/ 18071
14/11/1991	673	3943	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ בת/ 69. הוראות תכנית ג/ בת/ 69 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ בת/ 69



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחיאל קורין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת הנחיות-נספח ניקוז	30/05/2017	אלון ברש	23/01/2017	20		מנחה	ניקוז
לא	בדיקה תחבורתית מקוצרת	28/03/2017	מתי סין-קרונה	28/03/2017	22		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פרוגרמה	03/11/2015	זאב ברקאי	22/05/2015	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוברת הנחיות-נספח מים וביוב	21/09/2016	אלון ברש	01/09/2016	9		מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי מנחה	15/09/2016	יחיאל קורין	15/09/2016	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	30/05/2017	אלון ברש	22/08/2016	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	19/09/2016	מתניה זק	22/08/2016		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	28/03/2017	מתי סין-קרונה	28/03/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	21/09/2016	אלון ברש	22/08/2016	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	15/09/2016	יחיאל קורין	13/09/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548294		Idith@land. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון פלאזה. ת.ד. 580 נצרת עילית 1766401.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548294		Idith@land.gov.il

(1) כתובת: מלון פלאזה ת.ד. 580 נצרת עילית 1766401.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548294		Idith@land.gov.il

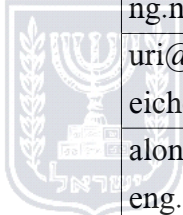
(1) כתובת: מלון פלאזה ת.ד. 580 נצרת עילית 1766401.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין		יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מתי סין-קרונה	115453	ר.ע.מ. כבישים	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	matil@rame ng.net
	יועץ נופי	מתניה זק	4587061	זק רייכר אדריכלות ונוף	תל אביב- יפו	הרב פרנקל	43	054-4502130		uri@sackandr eicher.com
	יועץ תשתיות	אלון ברש		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	12	03-9239003		alon@sbk- eng.co.il
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012. net.il
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון- מיסוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מונח	הגדרת מונח
מתחם תכנון	קבוצה של תאי שטח המוגדרים בד"כ ע"י רחובות ו/או שטחים ציבוריים והמצוינים כמבנן בטבלה 5 ובנספח הבינוי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הרחבת אזור התעשייה אגוז הקיים כחלק מפיתוח מתחם 10 בתכנית מתאר טבריה ג/18071.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת ייעודי הקרקע ליעודים של: תעסוקה, חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, כבישים.  
קביעת שימושים המותרים בכל יעוד קרקע  
קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.  
הוראות לפיתוח תשתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		111.472	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+8,700
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+59,200
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
ראה הערות לטבלה 5, להגדלת זכויות בניה במקרה של תכנון וביצוע מבניים שלמים.		8,700	59,200

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101, 100
דרך מוצעת	202, 201
שטח ציבורי פתוח	406 - 400
תעסוקה	512 - 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	500
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	201
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	406, 403, 401, 400
חזית מסחרית	תעסוקה	510, 509, 506 - 500
חניה	דרך מוצעת	202
חניה	שטח ציבורי פתוח	401

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,164	3.74
שטח ללא תכנון מפורט	105,949	95.05
שטח ציבורי פתוח	1,359	1.22
<b>סה"כ</b>	<b>111,472</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,164.22	3.74
דרך מוצעת	12,205.6	10.95

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.30	36,001.81	שטח ציבורי פתוח
53.02	59,100.49	תעסוקה
<b>100</b>	<b>111,472.13</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תעשיית היי טק                      ב. בניינים ושטחי אחסנה וקירור                      ג. מסחר וחניות למסחר                      ד. מסעדות ומזנונים המשרתים את עובדי אזור התעסוקה                      ה. בתי מאפה                      ו. משרדים                      ז. אולמי שמחות                      ח. אולמות תצוגה                      ט. חניונים ומגרשי חניה                      י. דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל                      יא. שטחים ציבוריים פתוחים                      יב. מעבר קווי תשתית                      השימושים השונים לרבות תעשיות ההייטק לא יהיו מייצרים זיהום ו/או רעש.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. החזית הקדמית הפונה אל הרחוב ולככר העירונית, בכל מגרש תהיה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ותתפרס לרוחב המגרש לפי קו הבנין הקדמי. קו הבניה הקדמי יחייב ב- ישראל                      80% מאורך המגרש כמסומן בנספח הבינוי המנחה.                      ב. בתאי שטח עם חזית מסחרית יבוצעו שירותי מסחר שאינם מזהמים ו/או מרעישים. לבתי אוכל יותקנו אמצעי איורור לפי דרישות השירות לאיכות הסביבה לעת הגשת בקשה להיתר.                      ג. החניה תהיה על ו/או תת קרקעית. לפי התקן התקף בעת הגשת היתר הבניה.                      ד. המבנים יצופו בחומרים עמידים כדוגמת אלומיניום, אבן וכו'.                      ה. כל הגגות יהיו שטוחים.                      ו. כל המתקנים יוסתרו באופן אינטגרלי במבנים.</p>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופנים.                      ב. גינון ונטיעות.                      ג. מגרשי משחק לילדים.                      ד. מתקני הצללה, ריהוט גן.                      ה. סגירות חורף לחזיתות המסחריות (בדפנות תאי שטח 500-506) בתאי שטח 400, 401, 403, 406 המסומנים כשצ"פ עם הנחיות מיוחדות.                      ו. קיוסקים בתא שטח 406                      ז. חניה ציבורית תת קרקעית בתא שטח 401.                      ח. מעבר קווי תשתיות</p>

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>ט. קירות תמך י. מתקנים הנדסיים</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. על השטח הציבורי הפתוח (בתאי שטח 400, 401, 403, 406) חלות הוראות מיוחדות אשר תאפשרנה להפעילו כמוקד פעילות עירוני. בשטח יתאפשר פיתוח אינטנסיבי הכולל חיפוי קרקע וריהוט גן, סגירות חורף לחזיתות המסחריות הגובלות בו וכן, שימושי ספורט ופנאי. בתא שטח 401 תתאפשר חניה תת קרקעית לשימוש הציבור.</p> <p>ב. בתכנון השצ"פ יש לשמור על קו מבט פתוח לכיוון קרני חיטין.</p> <p>ג. גובה הקירות בהיקף לא יעלה על 1 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, יפוצל הקיר למדרגות או יעשה שימוש בשיפועי קרקע.</p> <p>ד. סגירות החורף יבוצעו מחומרים קלים ועמידים. צורתם והשתלבותם הארכיטקטונית בחזית המבנה תתואם עם מהנדס העיר. הסגירה לא תהיה מכשול או מטרד לציבור ולא תמנע מעבר חופשי של הולכי רגל בשטח הציבורי. הסגירה תהיה עונתית ומאפשרת פירוק ותעמוד בכל התקנים הרלוונטים.</p> <p>תנאי לקבלת היתר לסגירת החורף יהיה עמידה בכל חוקי העזר העירוניים, הנחיות המרחביות, בתאום ואישור הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטח לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, לחניה ציבורים לכלי רכב, להעברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.</p> <p>ב. תותר הצבת ריהוט רחוב כגון: ספסלים, לוחות מודעות, פחי אשפה, משני שירות בשטח עד 2 מ"ר לצורך מודיעין, תחנת מוניות ומפעל הפיס.</p> <p>ג. מעבר קו תשתיות.</p>	<p>4.3.1</p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.3.2</p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים וחניה. ב. מעבר קווי תשתיות. ג. מתקני מיחזור. ד. גינון וריהוט רחוב.</p>	<p>4.4.1</p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.4.2</p>
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>לאורך הרחובות יותקנו מקומות חנייה ציבוריים והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה לבעלים פרטיים, והם לא יחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש עפ"י התקן למעט המפורט בסעיף זה.</p>	<p>א</p>

4.4	דרך מוצעת
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>3. עבודות השיקום הנופיים תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p>	<p>ב</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
0	5	5	3	1	4	20	60	21626	9011	0	3604	9011	9011	500		תעסוקה		
								5790	2640	0	900	2250		500	מסחר	תעסוקה		
6	3	6	6	1	4	20	60	8546	3561	0	1424	3561	3561	501		תעסוקה		
								1380	680	0	200	500		501	מסחר	תעסוקה		
6	3	6	6	1	4	20	60	8561	3567	0	1427	3567	3567	502		תעסוקה		
								1380	680	0	200	500		502	מסחר	תעסוקה		
6	3	6	6	2	4	20	60	9079	4190	0	1397	3492	3492	503		תעסוקה		
								3070	1520	0	300	1250		503	מסחר	תעסוקה		
6	3	6	6	2	4	20	60	9277	4282	0	1427	3568	3568	504		תעסוקה		
								3070	1520	0	300	1250		504	מסחר	תעסוקה		
6	3	6	6	1	4	20	60	8556	3565	0	1426	3565	3565	505		תעסוקה		
								1380	680	0	200	500		505	מסחר	תעסוקה		
6	3	6	6	1	4	20	60	9686	4036	0	1614	4036	4036	506		תעסוקה		
								1380	680	0	200	500		506	מסחר	תעסוקה		
6	5	6	6	2	4	20	60	12245	5612	1276	1531	3827	5102	507		תעסוקה		
6	5	6	6	2	4	20	60	8671	3974	903	1084	2710	3613	508		תעסוקה		
6	5	3	6	2	5	20	60	9497	4353	989	1187	2968	3957	509		תעסוקה		
								2270	1080	0	340	850		509	מסחר	תעסוקה		
6	5	6	3	2	5	20	60	10325	4732	1076	1291	3227	4302	510		תעסוקה		
								2270	1080	0	340	850		510	מסחר	תעסוקה		
6	5	6	6	2	5	20	60	11150	5111	1162	1394	3485	4646	511		תעסוקה		
6	5	3	6	2	5	20	60	16265	7455	1694	2033	5083	6777	512		תעסוקה		
													2433	100		דרך מאושרת		
													1738	101		דרך מאושרת		
													239	201		דרך מוצעת		
													11987	202		דרך מוצעת		
												50	18025	400		שטח ציבורי פתוח		

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
					1			2884				50	4016	401		שטח ציבורי פתוח	
												50	1164	402		שטח ציבורי פתוח	
												50	4628	403		שטח ציבורי פתוח	
												50 (1)	4048	404		שטח ציבורי פתוח	
												50	1352	405		שטח ציבורי פתוח	
												300	2823	406		שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי בניה

- ניתן יהיה, בסמכות הועדה המקומית, להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מקומות על קרקעיות לתת קרקעיות ולהיפך, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- תתכן תוספת קומות תת קרקעיות לצורך חניה בלבד.
- שטחי הבניה בתא שטח 406 כוללים 175 מ"ר להצללות ומתקנים הנדסיים ו- 125 מ"ר לקיוסקים וביתנים לצרכי הציבור וסגירות חורף.
- היקף הבניה למסחר לא יעלה על 40% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים המותרים.
- שטחי הבניה בתאי שטח 405,403,402,401,400 מיועדים לסגירה חורפית ו/או הצללות.

קווי בניין וגובה המבנים

הבניין יבנה על קו הבניין הקדמי לפחות ב-80% מאורכו, בחזית הפונה לרחוב, כדי ליצור דופן רציפה של רחוב עירוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



גובה המבנה ימדד ממפלס כביש הגישה למבנה הגובל בו. במקרה של מספר כבישי גישה גובלים למבנה יימדד הגובה מפני הכביש הגבוה מביניהם.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) שטחי הבניה בתא שטח 404 הכולל 50 מ"ר ניתן אך ורק עבור הצללות ומתקנים הנדסיים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

השטח הפתוח שבחזית הרחוב (5 מטר קו בניין קדמי) יתוכנן כחלק מהמדרכה הציבורית ירוצה ויגונן כהרחבת המדרכה.

**6.2****סביבה ונוף**

רחובות להולכי רגל

א. בדגש על בניה בת קיימא יבוצעו בכל שטח התוכנית שדרות ורחובות ידידותיים להולך הרגל.  
ב. הפיתוח הסביבתי יכלול מסלולים, מתקני עזר לאופניים ונטיעות עצים בכל הרחובות כמסומן בנספחי תנועה ונוף.

בניה ירוקה

א. תקן בניה ירוקה 5281 לבנייני משרדים ומסחר יבוצע לפי הוראות מהנדס העיר.  
ב. הפיתוח הנופי של כל מתחם יעשה מתוך שיקולים סביבתיים של מיקרו-אקלים (לחות, טמפרטורה, עומס חום), הצללה, שימוש באמצעים חסכוניים באנרגיה, שילוב אמצעי אנרגיה מתחדשת, שילוב מרכזי מחזור וקומפוסט, שימוש בחומרי בנין ממוחזרים, ניתנים למחזור, ובעלי אנרגיה אצורה מינימלית, שימוש באמצעים לחסכון במים, מחזור, השבה וטיהור.

נגר עילי

א. נגר עילי נקי יועבר לשטחים מגוננים ו/או פתוחים לשימור והחדרה.  
ב. לדרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

סילוק פסולת

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

איכות הסביבה : אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של העירייה ובתיאום עם מהנדס המועצה.

3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של העירייה.

4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של העירייה..

5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.

6. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.

סביבה ונוף	6.2
<p>7. בתחום אזורי המסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.</p> <p>8. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 4/16 חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתר חגל או לאתר מורשה אחר.</p> <p>ביוב ותיעול</p> <p>בשטחי המסעדות (מחוץ למבנים) יותקנו מערכות לטיפול מקדים להפרדת שמנים ומוצקים. מיקום המתקנים יהיה מחוץ למבני המסעדות ויאפשר הגעת ביובית לצורך פינוי המתקן ושאיבת השומנים מתוכו.</p> <p>המערכות תעמודנה בתקנות משרד הבריאות ואיכות הסביבה. לא תותר הזרמת מי נגר למערכת הביוב. מערכת הביוב תהיה אטומה לחלוטין, הן לדליפת שפכים החוצה ולחדירת מים פנימה. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז והביוב.</p> <p>תנאי לפיתוח השטח לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר וכד', יהיה אישור תכנית ביוב.</p> <p>עצים ונטיעות</p> <p>א. סוגי צמחיה לשתילה ונטיעות- הצמחייה, הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים, תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום, ובהתאם להמלצות עיריית טבריה. מרבית הצמחייה תחויב לצמחיה מקומית חסכנית במים ובדגש על עצים נותני צל. תכנון הצמחייה והשטחים הפתוחים יתואם עם תכנית מי הנגר למתחם.</p> <p>ב. תידרש נטיעת עץ בקוטר גזע 3" לכל 75 מ"ר שטח פנוי במגרש לפחות. שטח פנוי הינו כל שטח שאינו מקורה. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב. חובה לטעת עצים לאורך כל מדרכה או מעבר ברוחב העולה על 2.5 מטר. ברחובות, המרחק בין עץ לעץ יהיה עד 8 מטרים בהתאם לסוג העץ.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה טיפול בעצים בוגרים עפ"י החוק.</p> <p>חומרים מסוכנים</p> <p>לא יותר אחסון חומרים מסוכנים (גם בתעשיית ההייטק) שתחום השפעתם חורג מגבולות המגרש.</p>	

חניה	6.3
<p>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.</p> <p>חניה תת קרקעית- קוי הבנין לקומות החניה התת קרקעיות (קומות מרתף) יהיה אפס.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) חתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>	

א. תנאי למתן התר בניה 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 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד

(כא"מ)

מציר הקו 20.0 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

מציר הקו 35.0 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 1 מ' ארון רשת

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3 מ' 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 ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום 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 כרייה 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 העניין.

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



<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחם תכנון כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל, מאושרת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה (או ע"י מהנדס העיר). תוכנית בינוי ופיתוח למתחם תכנון תהיה בקני"מ שלא יפחת מ- 1: 500 על רקע תוכנית מודד מעודכנת הכוללת מפלסי רחובות גובלים קיימים ו/או מתוכננים. התוכנית תכלול העמדת מבנים, מפלסי כניסות ומפלסי גגות, פתרונות חניה עקרוניים ועבודות פיתוח נוף, כמו כן, תכלול התוכנית חזית רחוב סכמתית וחתכים. התכנית חייבת באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאים להיתר תכנית עבודות עפר</p> <p>ג. תנאי להיתר הכנת תוכנית חפירה ומילוי</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכיו"ב.</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתר בניה לביצוע תשתיות במתחם יהיה אישור רשות ניקוז כנרת, לתכנית ניקוז מפורטת למתחם עפ"י עקרונות נספח הניקוז הכולל את הסדרת תעלת הניקוז דרומה לאורך כביש 768 עד להתחברות יובל נחל הזורעים.</p> <p>ו. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל אזור התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ניקוז מאושרת, באישור רשות הניקוז האזורית רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ז. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת"- רשות המים, תאגיד מים וביוב "מי רמת" והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה העתקת קו ביוב המסומן לביטול אל מחוץ לגבולות המגרשים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע המטלות התחבורתיות הקיימות בבדיקה התחבורתית הראשונית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>עבודות עפר, חפירה ומילוי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא.</p> <p>ב. יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התוכנית, ככל שהדבר ניתן.</p> <p>ג. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התוכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום העיר, מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ד. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ה. במסגרת ביצוע התוכנית יעשה ככל האפשר שימוש חוזר בפסולת בניין. במידה ולא ניתן לעשות שימוש חוזר בפסולת הבניין במסגרת התוכנית, היא תופנה לפרוייקטים אחרים בעיר או לאתר מאושר למחזור פסולת, או תסולק לאתר מורשה.</p> <p>ו. היתר לבניה או להריסה כפוף להצגת נוהל לאישור מהנדס העיר, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, אשר יתבסס על המפרט להלן:</p>	



<b>6.7</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>1. הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה/הריסה או סלילה.</p> <p>2. הסכם עם אתר מוסדר לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר)</p> <p>3. המצאת אישורים יכולת קליטה של פסולת בכמות שהוערכה, באתר המוסדר וציון שם בעל האתר ופרטיו.</p> <p>גריסת פסולת בניין באתר תאושר רק בכפוף להגשת חו"ד סביבתית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>בזמן ביצוע העבודות יש לנקוט האמצעים המקובלים למניעת מפגעי אבק עפ"י המפורט להלן:</p> <p>א. פעולות קידוח במידת הצורך, תעשנה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק, או שיכלול הרטבה בעונה היבשה.</p> <p>ב. שטיפת גלגלי המשאיות, כיסוי המשאיות היוצאות מגבולות אתר העבודה עם חמרי חפירה וסלילה ביריעה. ביצוע השטיפה וההרטבה יעשו ע"ג משטח ייעודי ביציאה מן האתר (גריל או משטח סלול) עם ניקוז מוסדר.</p> <p>ג. יש למקם ערימות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים במקום מוגן מרוחות.</p> <p>ד. במהלך חודשי הקיץ, יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתשארנה רטובות במשך כל שעות העבודה.</p>

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>"מקרקעין המועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה"</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. השלמת הבינוי בתא שטח 503,504. ב. השלמת הבינוי בתא שטח 509,510. ג. השלמת הבינוי בתא שטח 500.	פיתוח תא שטח 401 פיתוח תא שטח 402 פיתוח השצ"פ בתא שטח 406
2	ב. מתן היתר בניה מעבר לשטח העולה על שליש ממגרשי התעסוקה.	יישום מסקנות הבדיקה התחבורתית המקוצרת, הכוללות תכנון הצמתים מחדש.

### 7.2 מימוש התכנית

בהתאם להוראות סעיף 7.1.4 בתכנית המתאר ג/18071