

2121864-1

1

מבא"ת 2006

מהדורה 33
17.02.2022

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17070

ציפוף מע"ר טבריה - מתחם מד"א

מינהל
הועדה המחוזית - מחוז צפון
07-03-2022
ג ת ק ב ל

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי
טבריה

סוג התוכנית

תוכנית מתאר מקומית

תאריך – 17.02.2022 – מהדורה 33

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 17070
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.2.22 לאשר את התכנון
 התכנית לא נקבעה ליעוץ אישור שר
 התכנית נקבעה ליעוץ אישור שר
ג'עית ז'עסר
אורי אילן
מנהלת מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

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 שמייעדות 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 שבעלות רשות הפיתוח מוכר למד"א).
 התכנית מציעה לפתח לאורך רחוב הבנים, רחוב הקישון בינוי שימש למסחר בקומת הקרקע ולשימושים מעורבים כמו מסחר, תעסוקה, תיירות ומגורים בקומות העליונות כחלק אינטגרלי מהמבנה המסחרי ובתוכם בין המבנה החדש המוצע ובין המבנים מסביב מציעה התכנית חצר שרות ומבנה חניה בן שתי קומות מעל קומת קרקע.

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	למילוי תנאים לתוקף מספר מהדורה 33
		תאריך: 15.02.2022
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		תכנית מתאר מקומית
		אין
		סוג איחוד וחלוקה
		כן
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		לא
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 מרחב תכנון מקומי טבריה</p> <p>מערב מזרח 250: 950 צפון דרום 743:550</p>	<p>נתונים כלליים</p> <p>X קואורדינטה Y קואורדינטה</p>	<p>1.5.1</p>
<p>1.5.2 טבריה- מבנה אדלר והסמוכים לו ברחוב הגליל במערב, רחוב הבנים במזרח, רחוב הירקון בצפון ורחוב הקישון בדרום.</p>	<p>רשות מקומית</p> <p>טבריה</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p>
<p>1.5.3 חלק מתחום הרשות</p>	<p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p>
<p>טבריה</p> <p>הבנים, הירקון והקישון</p>	<p>יישוב שכונה רחוב מספר בית</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>

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	17,8,6,5,4,1 18
15134	מוסדר	חלק מהגוש	-	25,22,13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
15176	15021
15134	15014

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2968/ג	5, ד4, ב4, 4, 2, א1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
----------------------------------	--

לא רלוונטי

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	3908		שינוי	287/ג
05/06/80	2632		שינוי	2968/ג
31/07/08	5836	סגירה חורפית (פרגודים) לבתי אוכל – טבריה	כפיפות	16127/ג
17/01/02	5047	מרתפים	שינוי	11764/ג
27/12/05	5474	עירוני, בתחום דרך 90 הקיימת. אגן היקוות הכינרת	כפיפות	תמ"א 35
30/07/07	5696	עירוני, בתחום דרך 90 הקיימת, מניעת זיהום מים	כפיפות	תמ"מ 9/2
18/12/06	5606	דרך 90 הקיימת	כפיפות	תמ"א 11/3 ג
30/10/03	5233	מרכז עירוני לציד די דרך 90	כפיפות	תמ"א 5/13
16/08/07	5704	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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדר' אבינעם לוי	17.02.2022	-	23	-	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' אבינעם לוי	15.02.2022	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' אבינעם לוי	15.02.2022	1	-	1: 500	מחייב	ת. בינוי וחתיכים
	וועדה מחוזית	ש. קרני יועצים	20.02.2022	1		1: 500	מחייב	נספח תנועה וחנייה

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**

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-6560521	04-6558211	מלון פלאזה- רח' כרמל, פינת חרמון ת.ד 580 נוף הגליל 17000	רשות מקרקעי ישראל					מגיש התוכנית
		03-6083040	גדיש חברה להנדסה בע"מ רח' המצודה 31 אזור						

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-6560521	04-6558211	מלון פלאזה- רח' כרמל, פינת חרמון ת.ד 580 נוף הגליל 17000	רשות מקרקעי ישראל					יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4

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

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
noai@gadish.co.il	03-6083020	050-5932413	03-6083040	רח' המצודה 31 אזור	גדיש חברה להנדסה בע"מ 510812118			נועה ענבר	מתכנתת ערים	חברה מתכנתת
Levin@levin-arc.co.il	077-7000989		077-7000999	הלסינקי 18, תל אביב	ליין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	27979	051614113	אבינעם לוי	אדרי	אדריכל
berni@datamap.com	03-7516356	054-2204700	03-7541000	בר כוכבא 23 בני ברק	דטה מפ מערכות גאוגרפיות בע"מ	570	052602984	ברני גטניו	מודד	מודד
orits@kami-eng.co.il	04-8251095	050-6472823	04-8244468	רח' דישראל 46 ח'פה 34334	ש. קרני יועצים	00101208	028006898	אורית סער	מהנדסת תנועה	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
ת. בינוי	תכנית וחתכי בינוי מחייבים
קו בניין	קו בנין מעל לפני הקרקע הטבעית
קו בניין עילי	קו בנין למבנה או חלק ממבנה לפני 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**

שינוי הוראות שימושי קרקע, זכויות בניה ותנאים סביבתיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
- קביעת מבנים להריסה
- קביעת הוראות וזכויות בניה, קווי בנין, גובה מבנים, הנחיות בינוי. הנחיות עיצוב אדריכלי באשר לאופי הבניה, וחומרי הבניה.
- מתן הקלה מקו בניין מדרג ראשית מסי 90 (רח' הגליל) 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
- לקבוע ולעצב מבנה בן שלוש קומות לאורך רחובות הבנים, הירקון והקישון, שישימש למסחר בקומת הקרקע ולשמושים מעורבים בקומות העליונות, בצמוד למבנה זה וכחלק אינטגרלי ממנו - לקבוע ולעצב חצר שרות בתוך 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.

2.4 טבלת שטחים (שטח תאי שטח)

מצב מוצע			מצב קיים לפי תכנית ג/2968		
ב- %	במ"ר	יעוד	ב- %	במ"ר	יעוד
17.5%	1,300	מסחר, תעסוקה ותיירות			
45.84%	3,404	חניון ציבורי			
13.7%	1,017	דרך משולבת			
0.4%	(28)	מתקנים הנדסיים (תת קרקעי)			
22.56%	1,676	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
		200, 200A, 201B, 300, 301, 302	מסחר תיירותי ותעסוקה
כל התוכנית	עתיקות	100, 100A	חניון ציבורי ואזור שרות
201B, 200A	הנחיות מיוחדות	010	דרך משולבת
300	הנחיות מיוחדות נוספות	001, 002	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 תיירותי ותעסוקה - תאי שטח 200, 201B, 200A, 300, 301, 302

4.1.1 שימושים:

מסחר ותיירות – בתי קפה, מסעדות ותנויות תעסוקה – משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, סוכנויות שונות, וכדומה.

4.1.2 הוראות:

א. קוי בנין כמסומן בתשריט ובתוכנית הבינוי

ב. יעודים בתאי שטח – 200, 300, 302 יעוד קומת קרקע יהיה למסחר. בתאי שטח 200, 300, 301, 302 יעוד הקומות העליונות יהיה גמיש למסחר משרדים ותיירות המתאימים למרכז עסקים ותיירות.

תאי שטח – 200A, 201B – הוראות מיוחדות קומת קרקע – לפחות עד גובה של 6.5 מטר ממפלס הקרקע, מעבר לרכב והולכי רגל. קומה עליונה - ראה תאי שטח 200, 300, 301, 302

ג. הוראות בינוי לפי תכנית בינוי וחתכים מחייבים.

ד. מבנים כמסומן בתשריט

ה. המרת שטחים להריסה בקומות העליונות ניתן להמיר שטחים המוגדרים לשימוש מעורב של תעסוקה ותיירות לשטחים מסחריים. הכל במסגרת זכויות הבנייה המוצעות.

ו. הוראות תנועה וחניה 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.

ז. עיצוב אדריכלי כל המבנים יבנו מבניה 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.

ח. מגבלות בנייה לגובה על פי תכניות בינוי וחתכים מחייבים

ט. אופי הגגות

י. הנחיות
מיוחדות נוספות

שטוחים עם מעקה בנוי שלא יעלה על 1.60 מ' מגובה הפנים העליונות של התקרה
בתחום השטח המסומן בהנחיות מיוחדות נוספות, ניתן לקיים שימוש של מגורים בהתאם לשטחי הבניה הקיימים במועד אישורה של תכנית זו, כל עוד המבנה הקיים ממשידך להתקיים והבעלות או החזקה בו אינה משתנה. במידה והמבנה ייהרס או שהבעלות או החזקה בו תשתנה, בשטח זה יותרו רק השימושים והזכויות המפורטים ביעוד "מסחר תעסוקה ותיירות".

4.2 יעוד : חניון ציבורי - תא שטח 100A, 100

4.2.1 תא שטח 100- שימושים: חניה, גשר למעבר הולכי רגל, מעלית-

- א. קווי בניין כמסומן בתשריט ובתוכנית הבינוי
- ב. הוראות בינוי לפי תוכנית בינוי וחתכים מחייבים כמסומן בתשריט
- ג. מבנים להריסה שתי רחבות כיבוי אש בשתי הכניסות הראשיות
- ד. הוראות בטיחות לפי נספח תנועה
- ה. הוראות תנועה וחניה
- ו. כללי החניון המבונה יהיה חלק אינטגרלי של המתחם השלם ויתבצע לפני או יחד עם המבנה המסחרי

4.2.2 תא שטח 100A- שימושים: דרך רכב ורגל (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

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

- א. הוראות
1. 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.
 2. במעברי החצייה ובכניסות לחניות פרטיות תבוצע הנמכת אבן שפה.
 3. שולי כבישים יתמכו במידת הצורך ע"י קירות תומכים או לחילופין מסלעות ועבודות עפר.
 4. בסמכותה של הועדה המקומית ו/או היזם, 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. מעבר הולכי רגל יש לאפשר מעבר הולכי רגל דרך תאי שטח 100A, 200A,

4.4 יעוד : דרך משולבת- תא שטח 010

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

- א. הוראות
- 1.
 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 לחניות 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 היזם, 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. מעבר הולכי רגל יש לאפשר מעבר הולכי רגל דרך תאי שטח 100A, 200A,

4.5 יעוד : מתקן הנדסי, תא שטח 600

4.5.1 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

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	***שטחי בניה (מ"ר)				תכסיות (השטח) %	מספר יחיד מספר יחיד	צפיפות (יחיד/דונם נטו)	גובה מבנה (מטר)**	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מטרת					קדמי	צידו-ומני צידו-שמאלי			
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות	
מסחר/תיירות	200	785	1,001	176.5	-	-	1,177.5	100%	12 מ'	1	1	0	לפי תכנית בינוי וחתכים		
			883	294.5	-	-	1,177.5	100%	2	לפי תכנית בינוי וחתכים					
מעבר הולכי רגל ורחבת כיבוי אש	200A	105	-	-	-	-	-	-	12 מ'	-	-	-	לפי תכנית בינוי וחתכים		
			35	5	-	-	40	35%	1	לפי תכנית בינוי וחתכים					
מעבר הולכי רגל ורכב	201B	46	-	-	-	-	-	-	12 מ'	-	-	0	לפי תכנית בינוי וחתכים		
			40	6	-	-	46	100%	1	לפי תכנית בינוי וחתכים					
מסחר/תיירות	300	185	247	30.5	-	-	277.5	100%	12 מ'	1	1	0	לפי תכנית בינוי וחתכים		
			247	30.5	-	-	277.5	100%	2	לפי תכנית בינוי וחתכים					
מסחר/תיירות*	301	84	30	6	-	-	36	85%	12 מ'	1	1	2	לפי תכנית בינוי וחתכים		
			127	15.5	-	-	142.5	100%	1	לפי תכנית בינוי וחתכים					
מסחר/תיירות	302	95	127	15.5	-	-	142.5	100%	12 מ'	1	1	0	לפי תכנית בינוי וחתכים		
			127	15.5	-	-	142.5	100%	2	לפי תכנית בינוי וחתכים					
חינוך מעל הקרקע	100	3,334	6,542	-	-	6,542	70%	13.5 מ'	2.5	1	1	לפי תכנית בינוי וחתכים			
כניסת רכב והולכי רגל ורחבת כיבוי אש	100A	70	-	-	-	-	0	0	12 מ'	-	-	-	לפי תכנית בינוי וחתכים		
			45	-	-	-	45	35%	1	לפי תכנית בינוי וחתכים					
תקנים הנדסיים	600	28	-	-	-	28	100%	-	-	-	1	לפי תכנית בינוי וחתכים			

* הערה: הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד ששהייכ זכויות הבנייה לא ישונו.

** גובה המבנים יימדד ביחס למפלס - 200.30

מבאי"ת 2006

- סה"כ שטח בנייה ללא חנייה מבונה 3,362 מי"ר (2,782 מי"ר שטח עיקרי, 580 מי"ר שטח שרות)
- סה"כ שטח חנייה מקורה 6,542.0 מי"ר

6. הוראות נוספות**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	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	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 עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	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 עבודת 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-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, התחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית 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 היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)

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 תקנות התכנון והבנייה (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 בתקנות

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 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 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 דרך, 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 וכיו"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

1. המקרקעין שבנדון מצויין בתחומי אתר העתיקות המוכרז כד"ר 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 שרודון 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 הכרזת 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 הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז פנרת.

6.11 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, והגורמים המוסכמים לכך. יש לתאם באמצעות מהנדס העיר ו/או תאגיד מים וביוב "מי רקת" 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 יהרסו 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. הועדה 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 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. 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 וחניויות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה 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 ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה 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 לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

6.20 חלוקה

תנאי למתן היתר בניה הוא קיומה של תכנית תקפה לאחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 2 פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.21 הפקעות

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

6.22 תנאים למתן היתר בנייה**6.22.1 סקר סיסמי**

(1) תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

(2) היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.22.2 ייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות:

(1) הריסת המבנים המסומנים להריסה.

6.22.3 ייעוד חניון ציבורי:

(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).

(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.

6.22.4 ייעוד מעבר כלי רכב והולכי רגל תשתיות תת קרקעיות ותשתיות עיליות:

(1) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגבולות בתכנית, לרבות הרחבתן, לרבות הסדרי התנועה בהן, ולרבות הגשת תכנית תמרוך 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.

6.22.5. תנאי למתן היתר בניה או היתר הריסה לפי תכנית זו יהיה בביצוע העתקת תחנת מד"א הקיימת על כל הכרוך בכך למבנה חלופי. כל עוד לא תועתק תחנת מד"א למקום חלופי כאמור ימשיך לחול על מקרקעי התחנה היעוד והשימוש המאושרים ערב אישור תכנית זו.

--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת חניון בתא שטח 100	1. יוקם לפני או יחד עם שאר תאי השטח 2. פינוי מבני מד"א והריסתם
2	כל היתר	

7.2 מימוש התוכנית

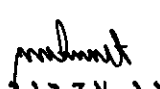
זמן משוער לביצוע התכנית- 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לתת את מסמכי התוכנית.

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

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות הרשמה המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזר ועפ"י כל דין.		- רשות מקרקעי ישראל באמצעות גדיש חברה להנדסה בע"מ	מגיש התוכנית
		ברור שהשטח הכלול בתכנית אין כחתימתנו על חתימת הבעלים. חודאח בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על חתימתנו על חתימת הבעלים הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כקטן בשטח הנדון על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל חוזר ועפ"י כל דין. חתימתנו מתנת או ורק מנסדות מבט תכנונית. תאריך: 17.2.2022		- רשות מקרקעי ישראל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה	בעלי עניין בקרקע
17.02.2022		ליון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	051614113	אדריכל אבינעם ליון	עורך התוכנית

8.2 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!