

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0980151

טבריה המושבה - מגרש 111

צפון

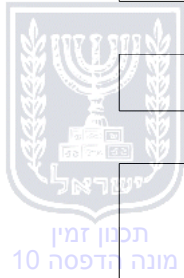
מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבוקשת תוספת זכויות בניה צמודת קרקע במגרש למגורים: 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול מבניהם. לפי תיקון 101 לחוק תכנון והבניה. שינוי קו בניין צידי ואחורי. קביעת קווי בניין לבריכת שחיה, חדר מכונות ופרגולה. (לפי מסומן בתשריט)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

טבריה המושבה- מגרש 111

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

207-0980151

מספר התכנית

0.427 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (16), א62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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**

מרחב תכנון מקומי טבריה

קואורדינאטה X 247975

קואורדינאטה Y 742025

1.5.2 תיאור מקום

טבריה המושבה, מגרש 111

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	טבריה		

שכונה טבריה המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15053	מוסדר	חלק		26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
207-0351742	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207-0351742 ממשיכות לחול.	7619	1318	15/11/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטע ספקטור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטע ספקטור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/05/2021	נטע ספקטור	13: 36 20/05/2021		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	פרטי	שגיא דמרי			גבעת אבני	הדקלים	20	054-2151214		sagidemri214@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שגיא דמרי			גבעת אבני	הדקלים	20	054-2151214		sagidemri214@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	03-9533333		
חוכר		שגיא דמרי			גבעת אבני	הדקלים	20	054-2151214		sagidemri214@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	נטע ספקטור	46034		קרית אתא	ברנר	19	054-7230878		netaspektor.z@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16

2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4

3. קביעת קווי בניין לבריכת שחיה, חדר מכונות ופרגולה לפי סעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	111	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	111	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	427.5	100
סה"כ	427.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	427.5	100
סה"כ	427.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים שימושים מגורים, חניות, מחסנים דירתיים, תותר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כהנדסה, אומנות וכד' למתגורר במבנה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבתם.
4.1.2	הוראות אדריכלות א 1. הבניינים יוצמדו לקו בנין קדמי ולקו בנין צידי בהעמדה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה. 2. בין 30% ל 70% מחזית הבניין יהיו בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבניה של הבנין - לקבלת פלסטיות של הבניין. 3. תותר בניית פרגולה מחומרים קלים בלבד בתחום הקו בנין צידי ימני כמסומן בתשריט 4. תותר הקמת בריכה בתחום הקו בנין קדמי כמסומן בתשריט א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או ביצוע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית האופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
ב	חניה החניה תהיה בתחומי המגרש. תותר הקמת מבנה חניה (ל- 2 מכוניות) לכל יחידת דיור. תותר הקמת מבנה חניה במרווח קדמי ו/או צידי של המגרש ובלבד שיוצמד לגבול המגרש. מבנה החניה יהווה חלק אינטגרלי מהבנין. ניקוז גגות יהיה לתוך המגרש. במבנה הנמצא במרווח צידי לא יפתחו חלונות הפונים למגרש שכן שהמקורה יחשב כשטח שירות ויכלל בסה"כ השטחים המותרים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי	שרות	שרות				
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.5 (1)	1	45	20	50	230	427	1	111	מגורים א'
5 (3)	2.75	2.7	2.7 (2)	1	2									

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור ועדה מקומית.

ב. תכנית - מעל פני הקרקע

ג. גובה המבנה ימודד ממפלס הכניסה (0.00) ואינו כולל מתקנים טכניים על הגג

ד. באזור מגורים א' תותר הקמת מבני חניה מקורים ומחסנים במרווחים שבין גבולות המגרש לקווי הבניין עפ"י הוראות התכנית בפרק 4 סעיף 4.1 לעיל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8.5 מ' לגג משופע..

(2) בנוסף קו בניין לפרגולה כמסומן בתשריט.

(3) בנוסף קו בניין לבריכה וחדר מכוונות כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.
2. ברחוב ישר יש להצמיד את הבנין (לפחות ב 40% מאורכו) לקו הבנין הקדמי.
3. בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות, את חומרי הגמר של הבניינים, מערכות תשתית, קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות חניה ופיתוח של המגרש.
4. כל חזיתות המבנים יצופו בציפוי קשיח עפ"י דוגמא שתאושר ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.
5. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של כל המתקנים והמחוברים לבנין. מתקנים למיזוג אוויר, חשמל, מעליות, אשפה, תלית כביסה, ארובות, אינסטלציה לסוגיה, וכד' יהיו מוסתרים לחלוטין ופנימיים למבנה, ולא יראו במבט אופקי מכוון כלשהיא אל הבנין, ו/או ממבט מלמעלה אל הבנין.
6. כל ארונות החשמל, תקשורת, אינסטלציה, וכד' ישולבו בתוך המבנים ו/או בגדרות ויוסתר מכוון המדרכה.
7. מסתורים לכביסה ולמתקנים אחרים ישולבו בתוך מגרעות מחזית הבנין, לא יבלטו מקו החזית ויעוצבו כחלק ממנה.
8. מהנדס הועדה המקומית יקבע תנאים זהים ואחידים לתכנון חזיתות החנויות והארקדות, וכל בקשה להיתר בניה תותנה בשמירת תנאים אלו.
9. מהנדס העיר יקבע תנאים זהים ואחידים לשילוט.
- בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של שלטים מסחריים על חזיתות בנינים.
- בחנויות ובארקדות תותר הצבת שלטים על הקיר החיצוני של חנות בתוך הארקדה עפ"י התנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
- לא תותר הצבת שלטים על הקיר החיצוני של הארקדה ו/או הבנין. לא תותר הצבת שלטים בניצב לחזית החנויות.
10. גדרות וקירות תמך יעוצבו בדגם אחיד לכל שטח התכנית עפ"י דוגמאות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בניה.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

1. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.
2. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
3. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה בשטח התכנית: הכנת תכנית בינוי לכלל שטח התכנית, המפרטת את מפלסי הבניה (מפלס הכניסה הקובעת - 0.00, וכד') ואישורה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4. בסמכות הועדה המקומית לאשר סטיה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת.
5. הועדה המקומית רשאית להתיר איחוד וחלוקה של שטח למבני ציבור עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישורה.
6. לא תתחיל כל בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות ובוצעו

6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
קירות תמך הגובלים בשצ"פים ובשטחים למבני ומוסדות ציבור. 7. בסמכות הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל.	
6.3 עתיקות	6.3
כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.	
6.4 חניה	6.4
1. מקומות חניה למגורים יוקצו לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה או 1.5. מקומות חניה ליחידת דיור - הגבוה מביניהם. מקומות חניה ליעודי שטח אחרים יוקצו לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. באיזורי מגורים ב', ג', ד', ואיזור מגורים ומסחר, ניתן יהיה להצמיד מקום חניה אחד בלבד ליחידת מגורים. יתר מקומות החניה במגרש, המוקצים למגורים, יעמדו לרשות כל הדיירים במשותף. 3. לא תותר הצמדה של מקומות חניה למסחר. 4. החניה תהיה בתחום המגרש (מלבד חניה למסחר עבור מגרשים 611-617 שתבוצע במגרש חניה ציבורי) (במגרש 28) 5. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
6.5 איכות הסביבה	6.5
1. אמצעים למניעת מטרדים בזמן הבניה א. בכל שלב החציבה / חפירה ועבודות עפר יש לבצע הרטבה בתחומי המגרש מספר פעמים ביום, בהתאם לצורך לפי התנאים האקלימיים, וכן יש לבצע תאווט של דרכי הגישה למגרש. כל זאת כך שלא יתמר אבק. ב. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו למניעת פיזור אבק. ג. חומרי גלם המאוכסנים באתר בתפוזרת (כגון חול) יש לאכסן בצורה שתמנע את פיזורם והפיכתם למטרד אבק לסביבה. (כגון ע"י כיסוי). ד. בקשה להיתר חפירה תכלול אמצעים למניעת שפיכת פסולת ועפר מחוץ לגבולות המגרש. ה. מכוונות עזר (כגון קומפרסורים) יש להציב במקום שלא יהווה מטרד זיהום אוויר ורעש. מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. ו. פסולת בנין, בקומות שמעל קומת הקרקע, תוצא מהמבנה באמצעות שרולים בלבד, תרוכז במיכל ותפונה לאתר לפסולת בנין מאושר כחוק. 2. הגנה מגז ראדון א. כל המבנים התת קרקעיים וכן כל רצפות קומות הקרקע והקירות התומכים של מבנים יהיו אטומים לגז ראדון עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ב. קבלת אישור על תכניות ופרטי הגנה מגז ראדון מהמשרד להגנת הסביבה יהיה תנאי למתן היתר בניה. ג. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה קיום בדיקות גז ראדון ואישור מהמשרד להגנת הסביבה על מילוי ההנחיות בנושא.	

6.6

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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.
2. כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות, חדרי טרנספורמציה ייבנו על פני הקרקע בשצ"פים, במגרשים המיועדים ל"מסחר ומגורים" שלא בתוך המבנה, ובמגרש 28, ויהיו מצופים באבן.
3. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
- בשטח התכנית ימוקמו תחנות ההשנאה ומיתוג, כשהם משולבים במבנים ו/או בפיתוח השטח, תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי.
4. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. 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:
 - א. ברשת מתח נמוך לפי מרחקי הבטיחות המפורטים בחוק החשמל תשי"ד התקנת רשתות חשמל עיליות במתח עד 1000V במהדורתו האחרונה.
 - ב. בקו מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'
 - ג. בקו מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) 2.0 מ'
 - תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
 - ד. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'.
 - ה. בקו מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו.
 - ו. בקו מתח 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו.
 - ז. כבלי חשמל תת קרקעיים מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה
 - ח. כבלי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה
 - ט. כבלי חשמל תת קרקעיים מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל
 - י. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.
 - יא. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.
- הערה: במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול עפ"י אישור העירייה וחח"י.
5. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו.
- אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
6. כל ארונות הרשת והחלוקה ימוקמו בתחום המגרשים. הארונות ימוקמו במגרעות בגדרות או בקירות המקיפים את המגרשים בהתאם לנספח הנוף ותוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה המספקת חשמל.
- לא יותר לבנות ארונות מונים של מעל שני מונים בחזית הרחוב.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת בהתאם לחוק.
8. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
- 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

6.6	חשמל
	לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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)
6.7	ביוב וניקוז
	1. ביוב א. תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר, סלילה וכד' יהיה אישור תכניות מפורטות לשדרוג מערכת ביוב ציבורית של העיר מנקודת ריכוז שפכי השכונה ועד למט"ש האזורי (מט"ש "כפר חיטים") ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה. ב. לא יינתנו היתרי בניה למבנים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה אלא לאחר שימולאו כל הדרישות הבאות: - השלמת עבודות שדרוג של מתקן טיפול בשפכים ותאמתו לדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התשי"ע - 2010. - אישור בקשה להיתר בניה לעבודות מים וביוב ע"י משרד הבריאות. ג. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים ומיקום חיבורו לקו הביוב העירוני. ד. מתכנן הבניין יכול לבקשה להיתר בניה פתרון גרביטציוני של חיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י תאגיד המים והביוב של עיריית טבריה. ה. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום המכסה של תא בקרה הציבורי. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה אישור תאגיד המים והביוב של עיריית טבריה כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. ו. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני שינתן אישור התאגיד שמערכת הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. ז. מתן היתרי בניה מותנה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, הועדה המקומית תקבע שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה. 2. ניקוז א. תנאי למתן היתר בניה, תכנון ניקוז כל שטח התכנית באישור רשות הניקוז ובאישור עיריית טבריה. ב. ניקוז גגות, גגונים, מרפסות, אדניות וכד' יבוצע בצינורות ניקוז סמויים בלבד. אין לנקז מי נגר בזרבובית. ג. במקרים בהם הוכח כי הספגה בתחום המגרש אינה אפשרית, יש לנקז את מי הנגר לכביש סמוך או לקולטן של מערכת התיעול או לשצ"פ סמוך. כל זאת בתאום ואישור מהנדס העיר. אין לנקז מי נגר למגרש שכן או על גבי מדרכות. ד. ציר אורך לניקוז, לפי תמ"א 34/ב'3, העובר בשצ"פ 591, 502, 504, 517, יוכנס לכל אורכו למובל תת קרקעי בגודל המתאים עפ"י עקרונות נספח הניקוז. ה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של הסדרה והתאמה של אפיק נחל הזורעים עד

6.7

ביוב וניקוז

וכולל מפגשו עם נחל יבנאל.

- ו. יערך תאום תכנון תשתיות בין תכנית זו לתכנית האינטגרציה הסמוך הנמצא בשלבי ביצוע.
- ז. התכנית חלה בשטח רגישות א' לפי תמ"א 4/ב/34 ולפיכך שימור מי נגר עילי השהייתם והחדרתם לתת הקרקע יהיו לפי סעיפים 23.3.2-23.3.4 לתמ"א 4/ב/34 ועפ"י נספח הניקוז.
- ח. יש לבצע את מערכת הניקוז בתוך שטח השכונה עפ"י עקרונות תשריט ונספח הניקוז המנחה.
- ט. יש לבצע מתקני תפיסה רוחביים ברחובות היורדים אל השכונה מכיוון צפון על מנת למנוע כניסה בלתי מסודרת של נגר עלי סופתי.
- י. במגרשים אשר בשל המאפיינים הטופוגרפיים שלהם מתנקזים באופן טיבעי למגרשים פרטיים שכנים, יש לבצע עבודות עפר על מנת להפוך את כיוון ההתנקזות לכיוון הרחוב הצמוד לו.
- יא. יש לתאם עם נתיבי ישראל החלפת מעברי מים מס' 4 לגדולים יותר, על מנת להתאימם לצורכי הניקוז של השכונה.

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים

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

ב. על מתכנן בנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה כשהיא מאושרת ע"י תאגיד המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. מיקום וגודל של מד מים הראשי יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות, מאושר וממוקם ע"י תאגיד המים והמחלקה לתכנון עיר.

ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק, או יבצעו את העבודות, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

ה. קווי מים ראשיים של חברת "מקורות":
אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.

אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לטעת עצים או לבצע חפירה במרחק של פחות מ' 3 מ: מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה - אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר.

תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכנון עבודה ו/או לפיתוח השטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של "מקורות".

אישור תכנון ע"י "מקורות" ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.

2. תברואה

א. 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.

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

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

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ד. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה העירוני.

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

ו. 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.

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

ח. בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למיחזור.

ט. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, תוך שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984, סעיף 7, ולתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח - 1998, ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתר "חגל" מדרום למנחמיה.

6.9

תקשורת

1. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.

2. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים ימוקמו הארונות בתחום מגרשי הבניה ובמגרשים ציבוריים. הארונות ימוקמו במגרעות בגדרות או בקירות המקיפים את המגרשים או תוך שילוב בפיתוח בשטחי ציבור, וזאת תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה מספקת התקשורת.

3. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.

4. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שמיירה על עצים בוגרים	6.10
מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה.במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה א.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב.יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה א.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב.לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. ג.יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. 5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים א.ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
קבלת היתר למבנה ציבורי, לתחומי כבישים ושצ"פים יותנו בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.	
סקר סייסמי	6.12
1.תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים סייסמיים בתחום התכנית. 2.תנאי למתן היתר בניה - חוות דעת מקצועית בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון - יוני '09 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת. המלצות חוות דעת יוטמעו בבקשה להיתר הבניה.	
פסולת בניין	6.13
1.לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם	

פסולת בניין	6.13
לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ו. חומרי חפירה ומילוי 1. תנאי לביצוע עבודות הפיתוח מכח התכנית יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נילוה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה. 2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 3. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח. 4. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. 5. שטחים הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים הפתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	
פיקוד העורף	6.14
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
פיתוח תשתית	6.15
1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. תנאים למתן היתר בניה יקבעו 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. 3. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים והביוב בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

פיתוח תשתית	6.15
4. במידת הצורך, וכתנאי להיתר הבניה, יעתיק בעל היתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח תשתיות לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. 6. התכנית תבטיח הקמתן של מערכות הולכה וטהור שפכים באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן היקוות הכנרת ואת זיהום מי התהום. 7. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	
שרותי כבאות	6.16
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.17
1. בקשה להיתר בניה תכלול את מלוא זכויות הבניה במגרש נשוא ההיתר. 2. מהנדס הועדה המקומית רשאי לדרוש בדיקות עמידה בתקנים שיבוצעו ע"י מכון מוסמך על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות תהווה תנאי למתן היתר בניה. תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנים תהיינה תנאי למתן היתר איכלוס. 3. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר הוא ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות: מים, ביוב, חשמל, טלפון, כבלים, ניקוז וכל האמור בסעיפים הרלוונטיים וכן כל מערכת נוספת שתידרש ע"י מהנדס העיר.	
מיגון אקוסטי	6.18
1. לאורך כביש 768 תבנה מגננה אקוסטית עפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה. 2. היתר בניה בטווח של פחות מ 100 מ' מציר כביש 768 יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנון מפורט של המגננה האקוסטית. 3. אישור איכלוס יותנה בהשלמה בפועל של ביצוע המגננה האקוסטית.	
גגות	6.19
1. אנטנות ומתקנים סולריים א. תותקן אנטנת רדיו וטלויזיה מרכזית אחת בלבד עבור כל דיירי הבנין. לא תותר התקנת צלחות לוויין במרפסות ו/או על קירות הבניין. ב. על גבי גגות שטוחים יהיו קולטי שמש, לוחות סולריים, מזגנים, צלחות לוויין וכו? מוסתרים ע"י מסתור משולב בעיצוב הבניין ולא יבלטו מעליו. גובה המסתור לא יעלה על 1.5 מ' מעבר לגובה הכולל המותר של המבנה. ג. על גבי גגות משופעים יוצמדו קולטי השמש והלוחות הסולריים למישור הגג המשופע. דודי המים יוסתרו בתוך המבנה ומתחת לגג.	
היטל השבחה	6.20
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



6.21	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים, ככרות עירוניות, טיילת, יער וכד' ולרושם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.22	סטיה ניכרת
	כל הקלה נוספת תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית זו.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.
--	---

