

031

מחזור הצפון

מרכז תכנון מקומי סכריה

מכניס בניין ערים מפורסם סס'  $525\frac{1}{2}$   
פירוס ל- 447

מורדות סכריה"

ינואר 1985

מרחב וזכרון מקומי - ט ב ר י ה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' 5250/2 "מורדות טבריה", הרגשה ע"י משרד הבינוי והשכון.

1. שם וחלוח

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5250/2 "מורדות טבריה", להלן תכנית זו והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בקנה מדה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתשריט מצורף נספח ארכיטקטוני המהווה תכנית אילוסטראטיבית בלבד שתפקידה לתאר את הכוונות של התכנית.

2. יחס לתכניות אחרות (במקרה של שינוי לתכנית המתאר) ס"ח

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע עליה היא חלה, פירוט לתכניות המתאר הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
287ג'	תכנית מתאר טבריה				
3274	תכנית מתאר טבריה				
4447	תכנית מפורטת				

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור בוותכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בטבריה, נפת כנרת, מחוז הצפון ומותחם בקו כחול בתשריט.

4. שטח התכנית

38

א. שטח התכנית הוא 38 דונם בקירוב  
 ב. חלוקת השטחים (מסחר, מגורים, דרכים וכד') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלק מחלקה
15062	40, 37, 35, 33, 30, 27, 12
15063	28, 18, 17, 16, 2

6. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הקשורים בתכנית זו הם המדינה, רשות הפתוחה קק"ל, פרטיים

7. יוזם התכנית

יוזם התכנית הוא משרד הבנוי והשכון

8. מטרת התכנית

יצירת שכונת מגורים באזור זה, המכונה מגורים ג'. שכונה זו תיתן איכות חיים ברמה גבוהה.

9. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע אדום	דרך מצע
שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום	אזור למוסדות צבור
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קידמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש שומת
קו מרוסק אצא	גבול חלקה
קו אדום מרוסק	קו בנין
ספרה רומית	מספר הקומות
אות אנגלית	סיפוס הדירה

10. שמושי הקרקע

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי הקרקע הכלולה בתכנית.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים ג' - יכלול חלק משלש המגורים: 405, 409 א', 409 ב', בהם יבנו 108 יח"ד כמפורט בתשריט.  
דרכים ושבילים - יכלול דרכים שכונתיות המקשרות את השכונה עם הדרכים העירוניים ובתוך עצמה. וכן דרכים מקומיות ושבילים להולכי רגל המשמשים גישה לנכסים ודרכים. לא יותרו הקמת מבנים אדעיים בשטח דרך מאושרת, פרט לסככות המתנה לאוטובוס, תאי טלפונים, תיבות דאך מחנכים לסילוק אשפה וכו'.

מעבר ציבורי

בשטח פויטי - בשטחים הציבוריים בתשריט בקוים אלכסוניים ידוקים על רקע צבע האזור מוקנית זכות מעבר לצבור. שטחים אלה יפוחחו ע"י היזמים בצורה מושלמת בד בבד עם ביצועי הבניה בשטח.  
זכות זו ניתנת בקומת הקרקע בלבד. וברוחב המינימלי של המעבר יהיה 2.2 מ' ולא יהיה ניתן לחסום אותו בדרך כלשהי.  
האחזקה והניקוי של המעברים תהיה באחריות הדיירים.

שטח צבורי פתוח - יכלול גן צבורי ומתקני משחק לילדים עם פתוח שבילים וגינות כמפורט בתשריט. תכניות העבודה יהיו כפופות לאישור מהנדס העיר טבריה. חובת הפתוח תחול על היזם.

אזור למוסדות

צבור - יכלול 2 כחות גן ילדים עם חצרות הצמודות להן או לחליפין מעו יום, בית כנסת, מועדון גורד, הכל ע"פי החלטת הועדה המקומית.

22. הפקעה ורישום

כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי ציבור כגון: דרכים ציבוריות, מעבדים להולכי רגל שטחים צבוריים פתוחים ושטחים להקמת בניני צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לחכנו ובניה טבריה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו ע"ש עירייה טבריה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

13. חלוקה חדשה

חלוקה משנה של המגרשים הותר לצרכי רשום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אשר רשויות התכנון.

14. הגבלות בניה

א. צמיפות ואחוזי בניה

1. באזור המגורים יהיה מספר יחידות הדיור כמוגדר בטבלת השטחים שבתשריט. היפיקוח מוגדרת בטבלה 14ב' דף 3.

2. בשטחים למוסדות צבור יהיו אחוזי הבניה לקומה 40% משטח המגרש וכמוגדר בטבלת השטחים.

ב. טבלת שטחים - הגבלות בניה ופרוט - ראה דף מס' 3.

ג. חומרי בניה

חומרי גמר הבנינים וחומרי הפתוח יפורטו בתשריט שבקשה להיתר הבניה ויהיו כפופים לאישור מהנדס העיר.

ד. גדרות

המגרשים הפרטיים יגודרו בגדר רשת ו/או גדר חיה, כחלק מתכנית הפתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. בחזיתות הגובלות בשטחים ציבוריים יהיו הגדרות על גבי קיר מסד מאבן לקט כזלחית בגובה 40 ס"מ.

ה. עצוב אדריכלי

1. דודי שמש ימוקמו על גגות המבנים במקום המסומן בתכנית בלבד. פירוט הבניה במסגרת הבקשה להיתר, כפוף לאישור הועדה המקומית.

2. מסחורי כביסה - כג"ל.

3. אנטנה לטלוויזיה - האנטנה לטלוויזיה תהיה מרכזית לשכונה או לכל בית משותף. כל הרשתות-קרקעית או תחת טיה.

4. גגות - ראה טעיף 14 ב'.

5. חומרי גמר - ראה טעיף 14 ב'.

ו. בניה על קו בנין 0.0 מ'

1. ניתן יהיה לבנות חניונים מקורים על קו בנין 0.0 בחזית המגרש על פי אישור מיוחד מסעם הועדה המקומית.

2. קרי הבנין יהיו לפי התשריט.

ז. גינות פרטיות

ניתן יהיה להצמיד גינות פרטיות ומגודרות לרירות בקומת הקרקע בהתאם לתכנית.

א.2. טבלת שטחים

יעוד	שטח (דונם)	%
אזור מגורים ג	20.6	54.2
שטח למוסדות צבור	1.2	3.2
שטח צבורי פתוח	2.5	6.6
מעבר ציבורי בשטח פרטי	0.7	1.8
דרכים	13.0	34.2
סה"כ	38.0	100

קומת ג'ים	חד קומתי	מגורים ג'	סימון בתשריט
4.4 יח"ד לדונם 2 קומות —	4.4 יח"ד לדונם 1 קומה 1 חלקית *	7.3 יח"ד לדונם 3 קומות 1 חלקית *	צמיפוח גובה קומת גג אפשרות הרחבה
בקומת קרקע ובקומה א' במפלס הקומה *	אך ישנה אפשרות הרחבה לגבא גג ההרחבה יהיה מרעפים	בקומת קרקע במפלס הקומה א' - על גג קומת קרקע בקומה ב' לגבא * גג ההרחבה יהיה מרעפים	תאור כללי
מבנה דו משפחתי ודו קומתי עם יציאה לחצר פרטית. הגב יהיה מרעפים	מבנה חד משפחתי חד קומתי מצורף לאורך שביל משותף מדורג (מ-4 עד 9 יח"ד)	מבנה משותף ל-6 יח"ד, חלת קומתי שבו לכל יחידה בקומת קרקע - חצר פרטית	מקלטים
מקלט משותף לכל זוג	לכל 2 יח"ד עד 3 יח"ד מקלט משותף	לכל 9 יח"ד מקלט משותף	

\* בהתאם לצפופה הדירות המצורף - אין אפשרות הרחבה אחרת. חומרי הבניה של ההרחבות צריכים להיות זהים לחומרי הבניה במבנה המקורי. הערה: חומרי הגמר בכל הבינינים ייקבע ע"י האדריכל, יוגשו עם היחר הבניה ליהיו טעונים אישור הועדה המקומית.

15. אספקת מים, ביוב, ניקוז וכו'

1. כל קוי חרשת החת קרקעי והעילי והיו כפופים לדרישות מהנדס העיר.
2. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים העירוני
3. כל הבינינים יחוברו לרשת הביוב המרכזי
4. קוי חשמל מתח נמוך, חשמל לתאורה, קוי טלפון, ראה סעיף 16
5. התכניות התנה פחרונות ניקוז עילי במידת האפשר ובמסגרת מערכת הניקוז העירוני ותהיינה כפופות לאישור מהנדס העיר.

16. בניה בקרבת קוי חשמל ואספקת חשמל

כל בניה בקרבת קוי חשמל תהיה כפופה לתקנות חברת החשמל לישראל. קוי מתח גבוה ורשת מתח נמוך עיקרית לאורך הכבישים ברשת עילית. ההזנה לבתים ברשת חת קרקעית לא יהיה מעבר עילי בחומרי מגרשים פרטיים. תאורת הרחובות תחוכנן על גבי עמודי הרשת, תאורת רחובות במקום שאין רשת תהיה בהזנה חת קרקעית ותחובר לרשת תאורה של העירייה. רשת הטלפון תהיה חת קרקעית.

17. חנייה

חנייה תהיה בהתאם לתקן החניה המאושר של מטרד התחבורה וכתאום עם משרד מהנדס העיר. חותר חניה בשטח המגרשים הפרטיים. חניות מקורות תהיינה כפופות לאישור הועדה המקומית. כבישים - רחובות 41,42 יחוכננו כרחובות משולבים (הולנדיים). התכנון המפורט יאושר ע"י מהנדס העיר.

18. קוי הבניין

קוי הבניין בחזיתות המגרשים הפונות לדרך יהיו כמסומן בתשריט.

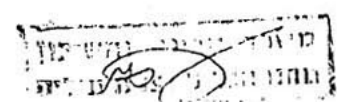
19. רשום התכנית

הרשם יעשה על הטבון היזם לאחר הוצאת רשיונות בניה.

20. חכניות הפתוח המפורסות בשטחים הציבוריים ובשטחים הפרטיים יחואמו עם המתכנן ומהנדס העיר.

21. היזם ישפר אח מערכות החשמית הקימות והמשרות את השכונה החדשה.

מ. אורן אדריכל  
3822 טל 052  
ה מ ת י נ



משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז מבצ  
 מרחב תכנון מקומי סג'ר  
 חכנית אפעל מס' 5250  
 הועדה המחוזית ביישובה ה' 74/86  
 מיום 4.6.86 החליטה ליתן תוקף  
 לתוכנית המוגשת לעיל  
 סגן מנהל ביה"ד (ל) 3  
 יו"ב ראש הוועדה Y

תאריך מס' 5250 - מל"ט (א) 22.1.87 עמוד 3420  
 מס' 535