

---

מחוז הצפון - מרחב תכנון מקומי טבריה

נושא התכנית : תכנית בנין ערים מס. 5.9.18/4 ..... טבריה  
שיכון ד' רחוב משה שרת. המהווה שינוי לקטע  
מתכנית שיכון ציבורי מס. 1/12/9 .

יזום התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז הצפון.

מגיש התכנית : עיריית טבריה.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

תכנון : אילנה פורת - אדריכלית.

---

## 1. שם ותחולה

תכנית זו נקראת תכנית בנין ערים מס. .... טבריה  
שיכון די'. רחוב משה שרת. התכנית תחול על השטח המותחם  
בצבע כחול עבה. בתשריט המצורף לתקנון זה, המהווה חלק  
בלתי נפרד מהתכנית.

## 2. יחס לתכנית

תכנית זו מהווה תכנית בנין ערים מפורטת ותכנית שינוי  
לקטע מתכנית שיכון ציבורי מס. 1/12/9.

אחרת

## 3. המקום

טבריה שיכון די' רחוב משה שרת. גוש 15288. חלקות: 47,  
48, 49, 50, 51, 52, 103, 62, 63, 64, 65, 105, 106,  
66, 67, 68, 69, 107, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 108,  
77, 78, 79, 80, 109, 89, 92.

## 4. שטח התכנית

19.710 דונם. השטח מדוד גרפית.

## 5. גבולות התכנית

צפון: גוש 15288. חלקות: 86, 26, 29, 89, 91, 34, 99,  
102, 104.

דרום: קו העובר בגוש 15054.

מזרח: קטע מדרך מס. 25.

מערב: קטע מדרך מס. 28.

## 6. יוזם התכנית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הצפון.

## מגיש התכנית

עיריית טבריה.

## בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

## תכנון

אילנה פורת, אדריכלית.

## 7. מטרת התכנית

הסדרת שימושי קרקע. קביעת גבולות חלקות. קביעת זכויות  
בניה לצורך: 1. תכנון הרחבות למבנים קיימים, 2. תכנון  
מבנים חדשים במקום מבנים מיועדים להריסה.

## 8. באור סימני

התשריט

סימון בתשריט

באור

קו כחול עבה

גבול התכנית

קו משונן במשולשים ומספר

גבול גוש ומספרו

קו בצבע תשריט ומספר מוקף עיגול

גבול חלקה ומספרה

קו מקוטע ע"י קוים מוצלבים וספרה

גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה

שטח צבוע כתום

איזור מגורים אי-קנמה אחת

שטח צבוע תכלת

איזור מגורים בי-שתי קומות

שטח צבוע ירוק

שטח ציבורי פתוח

שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה

שטח פרטי פתוח

שטח צבוע ירוק מטויט ירוק כהה

שבילים

שטח מנוקד בצבע התשריט וספרה

בנין קיים ומספרו

שטח צבוע אדום

דרך מוצעת

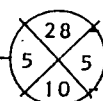
שטח צבוע חום בהיר

דרך קיימת ומאושרת

מספר הדרך

קווי בניה

רוחב הדרך



## 9. שימוש בקרקע

לא תשמש הקרקע בתחום תכנית זו אלא ליעוד המפורט ברשימת היעודים לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע.

## 10. רשימת היעודים

### 10.1 איזור מגורים בי

תותר בנית בניני מגורים דו - קומתיים. ראה פרוט בסעיף 11.

### 10.2 דרך וחניות

#### רחוב משולב

הרחוב המשולב ישמש כדרך שרות וכשטח חניה לדיירים התכנון בהתאם לתקנות משרד התחבורה, בתאום עם הרשות המקומית.

### 10.3 שטח ציבורי פתוח

ישמש לתכליות הבאות: גן ציבורי, מגרש משחקים, שטח למקלט ציבורי.

### 10.4 שטח פרטי פתוח

ישמש לתכליות הבאות: להעברת, הפעלת ותחזוק מערכות תשתית עירוניות, חשמל מים ביוב וניקוז.

יותר לדייר לבצע ולתחזק גינות. לא יותר לדייר לבנות בשטח זה כל מבנה מרוצף.

### 10.5 שבילים

ישמשו למעבר הולכי רגל ולהעברת מערכות תשתית עירונית: חשמל, מים, ביוב וניקוז.

### 10.6 טבלת שטחים

#### לפי יעודים

| היעוד                                 | סימון בתשריט                 | השטח בדונם  | % מהשטח הכללי |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------|---------------|
| אזור מגורים ב דרך וחניות (רחוב משולב) | שטח צבוע תכלת                | 11.179      | 56.72%        |
|                                       | שטח צבוע חום                 | 4.085       | 20.72%        |
| שטח ציבורי פתוח שטח פרטי פתוח         | שטח צבוע ירוק                | 0.399       | 2.02%         |
|                                       | שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה | 3.876       | 19.67%        |
| שבילים                                | שטח צבוע ירוק מטויט ירוק כהה | 0.171       | 0.87%         |
| סה"כ                                  |                              | 19.710 דונם | 100.00%       |

## 11. זכויות בניה

### 11.1 כללי

הבנינים הקיימים כוללים 4 יחידות דיור בכל אחד. תותר בנית שתי יחידות דיור דו - קומתיות לחלקה ע"י 1. איחוד שתי יחידות דיור קיימות ליחידה אחת, ובנית תוספת. 2. הריסת שתי יחידות דיור קיימות ובנית יחידת דיור אחת במקומן.

### 11.2 קוי בנין

1. ליחידות דיור קיימות בהן נבנית תוספת למבנה קיים קו בנין קדמי: בקומת הכניסה - קו בנין קיים בקומה א' - קו בנין קיים פחות ו מ'. קו בנין צדדי: ו מ'.

קו בנין אחורי: בקטע הצפוני של הרחוב 1 מ'.  
בקטע הדרומי של הרחוב - קו הגבול  
בין איזור מגורים בי לשטח פרטי פתוח.

2. ליחידות דיור בהן מתבצעת הריסה ובניה חדשה.  
קו בנין קדמי: בקומת הכניסה - 5.0 מ'.  
בקומה א' - 4.0 מ'.

קו בנין צדדי: 1.0 מ'.  
קו בנין אחורי: בקטע הצפוני של הרחוב - 1 מ'.  
בקטע הדרומי של הרחוב - קו הגבול  
בין איזור מגורים בי לשטח פרטי פתוח.

בחלקות 105, 106, 109 קו בנין צדדי עד גבול  
שטח פרטי פתוח.

בתחום קו בניה קדמי תותר בניה משטחים מרוצפים  
ומדרגות למפלס ה-  $\pm 0.00$ .  
חפיפה בין הקומות תתוכנן בקטעים שאורכם לא יעלה על 5 מ'.

אחוזי הבניה נקבעו ליחידת דיור בסיסית קיימת.  
אחוזי הבניה אינם כוללים: מקלטים, חניות בנויות בתוך  
הבנין ומרפסות בלתי מקורות.

קומת הכניסה: 13%.

קומה א' : 11%.

כללי: הבנינים יהיו צמודי קרקע.

1. גובה הבנין בחלק הצפוני של הרחוב: תותר בניה שתי  
קומות. מפלס ה- $\pm 0.00$  של בנינים חדשים יקבע בתחום +40  
מפני קיר תומך אשר לאורך הרחוב המשולב. ראה מסמך  
מחייב, תכנית קיימת מאושרת ע"י משרד הבינוי והשיכון.  
גובה הבנין לא יעלה על +7.5 מפני קרקע סופיים בכל  
בכל נקודה בחתך.

2. גובה הבנין בחלק הדרומי של הרחוב: תותר בניה שתי  
קומות. מפלס ה- $\pm 0.00$  זהה למפלס המבנה הקיים. יותר  
לרדת 1.5 מ' מתחת למפלס ה- $\pm 0.00$  גובה הבנין לא  
יעלה על +7.5 מ' מפני קרקע סופיים, בכל נקודה בחתך.

חובה לתכנן גגות משופעים לכוון הרחוב. שיפוע מירבי  
30%. חובה גמר רעפים או לוחות אסבסט גלי בצבע חמרה.  
תותר בניה גגות אופקיים בקומת הכניסה ובקומה א'  
בחזית שאינה פונה לרחוב.

מומלץ לבצע קורות עץ אופקיות, עם שיפוע מינמלי  
לניקוז על קונסטרוקציה מפלדה או עץ. ניתן לכסות את  
הקורות בחלקן העליון ע"י לוחות פרספקס שקוף.

### 11.3 אחוזי הבניה

### 11.4 גובה הבנין

### 12. גגות

### 13. קרוי מרפסות

14. חניות
- בבניה חדשה ובתוספת לבניה קיימת.
- אפשרות 1 - תותר חניה בתחום הבנין בלבד. שטח חניה מירבי 14 מ"ר. גובה החניה כגובה הקומה. החניה תסגר בקירות בנויים זהים לבנין.
- אפשרות 2 - חניה ברחוב המשולב.
- חובה להתנות מתן היתר בניה בהריסת מבני עזר, סככות וכ"ו המשמשים בפועל לחניה.
15. מחסנים
- תותר בנית מחסנים בתחום הבנין בלבד. שטח מירבי 10 מ"ר המחסנים יבנו בבניה קשיחה - בטון ובלוקים. גמר זהה לגמר בנין. מתן היתר בניה יותנה בהריסת כל מבני העזר הקיימים בשטח.
16. מקלטים
- קבלת פטור מבנית מקלט כפוף לאישור הג"א.
17. צנרת
- צנרת מים, ביוב וניקוז גגות חובה לבצע בצורה סמויה. מומלץ לבצע חיבורי טלפון חת - קרקעיים.
18. אנטנות
- לכל בנין הכולל שתי יחידות דיור, תותקן אנטנה משותפת.
19. קולטי שמש
- יוחקנו במקביל לשיפוע הגג לכוון דרום. חובה לבצע דודי שמש אופקיים, נסתרים מתחת למפלס הגג.
20. עיצוב חזיתות
- 20.1 כללי
- חובה להקפיד על עיצוב אחיד בסגנון בניה, חמרים וגמר לחזיתות של שתי יחידות הדיור באותה חלקה.
- 20.2 חלונות ודלתות
- מומלץ לבצע בכל יחידת דיור לפחות חלון מקושט אחד ברדיוס מינימלי של 1.0 מ" .
- 20.3 טיח חוץ
- הנחיה כללית: חובה לבצע טיח חוץ אחיד בשתי יחידות הדיור באותו בנין. נדרשת אחידות בחומר, בטקסטורה ובגוון.
- בבניה חדשה: מומלץ לבצע טיח אקרילי.
- בבנית תוספת לבניה קיימת: יש לבצע טיח זהה לקיים ולתוספת.
21. שרותים ציבוריים
- 21.1 ביוב ומים
- חיבורי הבנינים לרשתות הביוב והמים יבוצעו בהתאם לחוק עזר עירוני הקיים בעירית טבריה.
- לא תותר בנית מבנים על קוי הביוב והמים. יותר לבנות משטחים מרוצפים. חובה לתאם פתחי שוחות ביוב חדשות או קיימות עם מפלסי המשטחים המרוצפים.
- 21.2 סילוק אשפה
- יבוצע לפי הנחיות מחלקת התברואה, בתאום עם משרד מהנדס העיר.
22. בניה בקרבת קוי חשמל
- הבוצע בכפוף להקנוה ומפרטי חברה החשמל.
- 3 מ' - מקצה קו מתח נמוך.
- 5 מ' - מקצה קו מתח גבוה.

חלוקת הקרקע הרשומה בתחום התכנית תחבטל, שטח התכנית  
יחולק מחדש על פי הוראות תכנית זו, בהתאם למסומן בתשריט.

23. חלוקה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור כפי שהוגדרו בסעיף  
188 ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - טבריה, וירשמו ע"ש  
עיריית טבריה.

24. הפקעות

ת א ר י ך :

ח ת י מ ו ת :

יוזם התכנית : משרד הפינוי והשיכון .....

מגיש התכנית : עיריית טבריה .....

בעל הקרקע : מנהל הקרקעי ישראל .....

תכנון : אילנה פורת - אדריכלית .....

פולת אילנה  
אדריכלית  
רשיון 18434

בהמלצה / להפקדה לרמת חוקן  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מחוז טבריה  
תכנית מס' 518  
התכנית והקובץ ש"ה המליצה הפקיד  
מסמך העירייה

מועצה להגנה מפני שרפות  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

5918 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6.7.88 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

5818 הודעה על אישור תכנית מס.

3837 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 7388