

מחוז הצפון

טבריה

שיכון ד'

תכנית בנין ערים מפורסת
מס' 5987/א... לשנת 1987
שינוי לתכנית חרש"צ 1/12/9
שיכון ד' - טבריה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והפניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 5987

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.7.87 לאשר את התכנית.

שמע"ל לסכנו
ג"ר המעדה המחוזית

1987

ינואר

הודעה על אישור תכנית מס. 5987

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4087

3.9.92 ממל"ג ז"ה 4403

1. המקום סכריה, שיכון ד' . קטעים 2,5.
2. שם וחלוח התכנית ... חכנית זו תקרא " חכנית בנין ערים " מפורטת מח'-----
 לשנת 1987. מהווה שינוי לחכנית תרש"צ מס' 1/12/9 .
 התכנית חחול על השטחים הכלולים בחכנית בנהלות המסומנים
 בחכנית ובחשריש המצורפים .
3. החשריש יהווה חלק בלחי נפרד מהחכנית ויכלול 2 גליונות.
 גליון מס' 1 - קטע 2, קנ"מ 1:1250; 1:500 .
 גליון מס' 2 - קטע 5, קנ"מ 1:1250; 1:500 .
 קטע 2, כ-49 דונם , קטע 5, כ- 8 דונם . סה"כ כ-57 דונם .
 15287 , 15288 .
4. שטח התכנית מנהל מקרקעי ישראל .
5. הגושים הנכללים משרד הבינוי והשיכון, מחוז הגליל, במסגרת שיקום השכונות
 בשיחוף עם עיריית סכריה- משרד מהנדס העיר.
6. בעלי הקרקע צביה גולד, אדריכלית ובונה עריח.
7. יוזמי התכנית במקרה של אי התאמה בין חכנית זו לחכניות אחרות הקיימות
 באזור, חכנית זו באה במקומן ומבטלת כל חכנית אחרת הקיימת.
8. עורכת התכנית להסדיר הסדרה חוקים ומדוייקת של שימושי קרקע באזור הנידון;
 החווית דרכים וסווגן; הסדרה גישות לחניית רכב ולהולכי רגל.
 קביעת אופן ואופי השימוש בשטחים השונים; דאגה לאיכות החיים
 בשטח המגורים חוך הסדרת אופן בניית תוספות להרחבות הדיור
 למכנים הקיימים .
9. היחס לתכניות אחרות.
10. מטרת התכנית

ס ר ק ב' . ס ב ל ח ש ש ח י ס .

שח בדונם	הסימן בחשיריש	הייעוד
<u>27.25</u>	..... כחום	1. מגורים א'
<u>6.60</u>	..... הכלת	2. מגורים ב'
<u>1.40</u>	..... אפור מוחסס חום	3. מגרש מיסחרי
<u>2.27</u>	.. חוש מוחסס חום כהה	4. אזור לבניני ציבור ..
<u>8.98</u>	..... ירוק	5. שח ציבורי פתוח ...
<u>1.90</u>	.. ירוק עם אלכסונים באדום ..	6. שבילים להולכי רגל ..
<u>1.80</u>	.. אדום עם אלכסונים כירוף ..	7. רחוב משולב
<u>4.90</u>	..... חום	8. דרך קיימת
<u>1.70</u>	..... אדום ..	9. דרך מוצעת , דנייה הרחבה ..
<u>0.27</u>	..... פסיה אפור צהוב ..	10. שח מסחרי / מגורים מסורב ..
<u>.....</u>	..... חחום מחוקו צהוב	11. מבנה להריסה

פירוש המונחים . פרק ג'

פירוש המונחים בחכנית זו יהיה לפי הפרושים הנתונים ב"חוק", אלא אם הוגדרו אחרת בחכנית זו .

1. ה"חוק " חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על חיקונו וחקנוחיו. לרבות התקנות בדבר הכנת התשריש.
2. החכנית חכנית בנין ערים מסורש מס' 5987/ג לשנת 1987, שנוי לחרש"צ קיים מס' 1/12/9, שיכון ד' שבריה.
3. אזור שטח קרקע מסומן בצבע או קוקו או התחמה בצבע, כדי לציין את אופן השימוש בו .
4. שטח מגרש שטח קרקע שנמדד וסומן בחכנית לרבות השטח עליו הוקם המבנה במגרש.
5. שטח בניה שטח הישיל ע"פ הקרקע של כל המבנה, לרבות בגוץ-מרפחת סגורה.
6. אחוז הבניה היחס בין סכוםשטחי הבניה לבין שטח המגרש שיליו הוקם הבנין, מכוסא כאחוזים .
7. שטח המבנה כולל .. סה"כ שטח הרצפות הממשיות של המבנה הנידון, כולל מחסנים, מקלעים מרפסות בלתי מקורותמניונים, פודסטים וכל שטח רצפה יופקית שימושיה שגובה התקרה מעליה יותר מ 170 מ"מ .
8. מרווח, זו בנין .. המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש .
9. רחוב משולב דרך מרוצפת לשימוש משולב לרכב; חניונים; והולכי רגל. מכוצעת לפי חכנית שאושר ע"י הוועדה המקומית .

רשימת חכליות, שימושים, והוראות בנייה לייצורים השונים .

A . אזור מגורים א' - כחוח

יישמש לבניית מגורים בלבד. לא יותר כל שימוש למלאכה, הקלאוח, יסקים, מחסר או כידור. לא יותר כל מכנה ארעי לתכלית כלשהי - שאיננו חלק מהמכנה הקיים או מורחב. זאת להוציא סככה לחניון. כל מכנה ארעי יידון להריסה, בהוראת מהנדס העיר. מתן אישורים לבניית הרחבות הידור יותנה בהריסת המכנים הארעיים הקיימים בשטח.

חותר בניית סככה לחניון פראי לרכב בגולות המגרשים הסמוכים לכביש או דרכי הגישה המוצעות כסככה. גובה גגון הסככה לא יעלה על 2.50 מ' ושטח החניון לא יעלה על 25 מ"ר. חותר בניית חוספות למגורים לבנינים החוריים הקיימים, להלן הבית הכסיסי,

כל חוספת שסככה תהייה במרחק של לפחות 4.50 מ' מזו הסמוכה לה. החוספות מותרות כחריגה של עד מ"מ 4.50 מ מקו המכנה הכסיסי, אך תמיד תוך שמירה של מרווח 1.00 מ' לפחות מגבול החלקה.

כנות החוספות מחוייבות בציפוי רעפים ע"ג גגות משופעים, או ריצוף במרצפות כאח השימוש הוא למרפחת פתוחה. לעולת תהיינה החוספות הבנויות מחוץ לקווי המכנה הכסיסי הקיים כנות קומה אחת בלבד. בניית שתי קומות מותרת תחת קווי המכנה הכסיסי בלבד.

הגובה המכסימלי לבנייה בחלק הדו קומתי, אשר בגולות המהנה הכסיסי, לא יעלה על 7.80 מ' מעל 0.00 ₪ רצפת הבית הקיים.

אין כשום אופן ליצור קומות עמודים פתוחות. קומת המסד מותרת עד גובה רצפת המכנה

הכסיסי הקיים. של קומת המסד להיות סגורה מכל אדדיה.

קולטי השמש יונחו ע"ג גגות משופעים והדודים יוצנעו מחת שיפועי הגגות של המכנים המשופעים. כמקרים מיוחדים ייכנו מכננים מיוחדים להצנעת הדוד והנחת הקולטים.

חותר בניית גדרות אבן סהיב החלקות עד גובה של 1.20 מ' מפ.ק.ח. הגדרות תבוצענה

ע"י וצל חשכון הייורים וחכננה כאבן לקט.

שטח הבניה המכסימלי ליחידה כסיסית בת 33 מ"ר יהיה 100 מ"ר, כולל הקיים.

הכניסות ליחידות המורחבות תהיינה מכוון הכניסה המקורית לבית. מכוון דרכי הגישות

לרכב חותר כניסה אחורית לבניין דרך משיחי החניון הפרטיים של הייורים.

8. אזור מגורים ב' - חכלה

ישמש לכניית מגורים בלבד. לא יותר כל שימוש למלאכה, חקלאות, עמקים, מסחר ובידור. לא יותר כל מכנה ארעי לחכלית כלשהי, שאיננו חלק מהמכנה הקיים והמרחב. כל מכנה כזה יידון להריחה כהוראת המהנדס.

לא תותר חנייה בשטח המגרשים. החנייה תוסדר לאורך הכביש הגובל. הבנייה מותרת בשתי קומות, גג רעפים מעל למכנה הקיים. תותר בניית תוספות למכנה הקיים כאשר גג התוספת מחוייב בגג רעפים או ריצוף במקרים בהם ישמש הגג כמרפסת. היחידות הקיצוניות (בגמלונות) תותר הריגה מקו הכנין הקיים לצד הגמלון עד מכס' 2.2 מ', זאת לצורך בניית חדר מדרגות היזוני שימשם לחיבור שתי דירות אנכיות לקומא'. חדר מדרגות היזוני זה חייב בגג רעפים כדרך המבנה המקורי. קולטי השמש יהיו ע"ג גגות הרעפים והדודים יהיו מוצנעים מתחת לגגות המשופשים. תותר בניית גדרות אבן לקט מביב החלקות הפרטיות לכל קומא', עד גובה של 1.20 מ'. ההרחה המותרת לכל יחידה בסיסית של 42.00 מ"ר היא של עד 58.00 מ"ר בלבד. גודל שטח המגורים של הקומא' לא יעלה על 200 מ"ר כולל הקיים. כל תוספות המגורים תהננה כחזיתות הדרומיות. אין לכנות תוספות בחזיתות הכניסה לבנין החורי להוציא בניית גנוני כניסה בחזית זו. גנוני הכניסות יהיו אחידים לבנין החורי כולו ויאושרו לכצוס ע"י הוועדה המקומית. אין לפתוח חלונות בגמלונות החוספות אשר כחזית הדרומית. החלונות בתוספות יפנו דרומה בלבד, לשמור על צנע הפרש במקום הצפוף הנוחר לאחר כצוס ההרחכות.

ג . א ז ו ר מ ס ח ר י - א פ ו ר מ ו ת ח ח ח ש ח ו ר .

באזור המסחרי בתכנית זו יותר שימוש לחנויות לצריכה ביתית, אוכל, חפריים, סדקית מספרה, פרחים, קפה, קיוסקים מהעדות וכד'.

האחסנה תתבצע בקווי הכנין בלבד. גגונים שלמי פרסומת, ספסלים וגדרות כשחז זה ייבוצעו רק לאחר אישור מפורש של הוועדה המקומית .

מכנה המסחר מותר כגובה של שתי קומות בלבד. גובה מכסימלי מעל פני המדרכה החמוכה הוא של 7.00 מ'.

פרט לגגונים המוזכרים לסיל, לא תותר כל חריגה וקווי הכנין של המכניה הקיימים לכוון המדרכה . חריגות בקווי הכנין לאורך הרחבות, בניית שטחי אחסנה וכו' תתבצעה לכוון החצר האחורית של שטח המסחר.

ארוז הכניה בקומה אחת לא יעלה על 6% השתי קומות 95% .

אישוריה למתן ההרחבות יינתנו לאיר כדיקח ואשורי חב' התקשורת, הג"א, חב' חשמל וכמובן הוועדה המקומית .



ד . א ז ו ר ל כ נ י נ י צ י ב ו ר - ח ו ס מ ו ת ח ח ח ו ח כ ה ה .

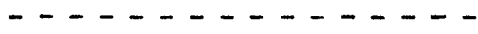
תותר בניית מבנים למוסדות חינוך, דת, תרבות, מוסדות שכוונתיים, משרדים לשירות הציבור וכד' . הוויכוח ככל שקרה יינתן י"י הרשות. בשטחים הפתוחים באזורים אלה ניתן לבצע שבילים ציבוריים, מחנני נופש, רחכות משחקים ומקלטים ציבוריים.

הבנייה מותרת כשתי קומות. גובה מבנה 7.00 מ' מעל פ.ק.ש.. מותרת בנייה רב חליתית וניתן לכלול מס' חליות במבנה אחד. כל זאת במידה ואין החליות מהוות הפרעה זו לזו.

מרווח קדמי אחורי וצידי של לפחות 3.00 מ' מקו המגרש.

בניית המבנה הציבורי תותר לאחר אישורי הג"א לבני סידורי המקלטים למבנה.

שטח הכניה לא יותר מ 45% בקומה אחת ו 65% השתי קומות.



E. שטח ציבורי פתוח ירוק - ירוק.

כשטח מותר לכצע ככרוח, נטיעות, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים כחי שימוש ציבוריים, מתקני משחקים ונופש. מותר להקצות שטחים שמוריה לצרכי ניקוז כלל שכונתיים ומתקנים הנדסיים כלל שכונתיים אחרים. הכל באישור מפורש של הוועדה המקומית.

F. שבילים להולכי רגל - ירוק עם פסים אלכסוניים כאדום.

השבילים מרוצפים או עשויים אספלט. משמשים לגישות הולכי רגל למגורים ושאר אזורים השכונה. לא תותר כל בנייה בתחום השביל, למעט שחילת עצים כבורוח שחילה מוגדרים לצידי השבילים והעמדת הפסלי ישיבה לצד העצים. רוחב השבילים 1.50 - 2.20 מ'. לפי תנאי המקום ודרישות חב' החשמל, תותר העמדת עמודי חשמל ושלפון לצידי השבילים. זאת לאחר בדיקה ואישור מפורש של הוועדה המקומית.

G. אזור מסחרי / מגורים משולב - אפור מקוקו צהוב

ישמש כמו האזור המסחרי לחנויות לצריכה ביחית בקומת הכניסה. כל מגבלות האזור המסחרי חלות על שטח זה. כקומה השניה תותר בנייה מגורים. גובה מכה 7.00 מ' מפני המדרגה הסמוכה. שטח בנייה מכה' למסחר באזור זה 160 מ"ר. שטח מגורים מכה' 160 מ"ר

H. רחוב משולב - אדום עם אלכסונים בירוק.

באזור המיועד לקטעי הרחוב המשולב לא תותר כל בניה או כל עבודת פתוח, פרט לכביש, מדרגה, מעברים להולכי רגל וגינון מועט להצללה ונוי. קטעי הרחוב המשולב ובוצעו ע"פ תכניות כצו מפורטות באישור מועצה מקומית, וועדת האישורים המקומית.

ק. דרך קיימת הרחבה חנייה - חום

לא תותר כל כנייה או עבודות פתוח, פרט לדרכים איכוריות, דרכים לרכב ולהולכי רגל.
מוחרים מסבירים להולכי רגל ועגלות, חנינות אוטומוסטים וחניות שהן כרשות הרבים.
מוחרים במקרים מיוחדים העמדות עמודים לחשמל ומלפון לפי צרכי השכונה וואישור הוואדה.
חישוב החנייה כאזור יהיה לפי דרישות משרד התחבורה, לפי 25 מ"ר לרכב.

ק. דרכי גישה - אדום

כין המגרשים למגורים יוקצו ע"פ התכנית דרכי גישה לרכב פרטי. רוחב הדרך לא יעלה
על 5 מ' והדרך היא רשות הרבים. לא תותר כנייה או גידור הדרכים הללו לצרכי הפרט.
הדרכים נועדו ליצור גישות לכניית הפרטיים להחניית הרכב הפרטי השמח המגורים א'
וכן הקלה הנגישות לשמחים איכוריים, גני ילדים ומקלפים קיימים השכונה.

ח ר י ג ו ת

כל כניה קדימת שמרווחיה מחאימים לתכליות הבניה המותרות, אך היא חורגת מהוראות הבניה המותרות והמפורטות לעיל, ואם הבנין תקיף וראוי למגורים או שימוש אחר, - תהייה החריגה כמאושרת.

ואלו כל כניה חדשה כאזור או כמגרש כלשהו, תהייה כפופה להוראות ה.ת.ה.ע. המוגשת בזאת.

מ ק ל ט י מ

התושבים הבונים הרחכות דיוור לבני קיימים, כמחגרת ה.ת.ב.ע. המוצעת בזאת, יהיו פטורים מהצורך בהקמת מקלח זסיר לכיתם. זאת גם באם הבניה המרחבת עולה בשטחה על 120 מר. התושבים אשר יהרסו ביתם הקיים לצורך כניית המגורים המורחבת יהיו כפופים לצורך באישורי הב"א לצורך קבלת היחר הבניה.

ש י ר ו ת י ח מ ק ו מ י י ח

איסוף האשפה ומיקום האביזרים לאיסופה יהיו ע"פ ההחלטה של המועצה המקומית. במסגרת ביצוע הדרכים והשבילים יש לדאוג לאפשר גישות נוחות ככל האפשר לרכב שירות, ולרכב חירום. אישור התכנון לבצוע הרחוב המשולב חייב לתת תשובה לנושא זה.

כל כנייה שחנתצע בקרבת קווי חשמל או מסרכות הנדסיות אחרות הקיימות בשטח, תהייה כפופה לחקנות ומפרמי הדרישה של חב' החשמל או חקנות הראשות המסומית בנושא.

- 2.0 מ' מקו מתח נמוך
- 5.0 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
- 8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו
- 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו

התמלצות להפקדה **דפוס** **וקר**

מקומית דהכונן ודגויה

מחלקת עברית

מבנית סט' 5987/4

תכנית החברה ע"י הגר"י הסומית

תאריך: 29.12.91

שם: _____

מס' _____

שם: _____

מס' _____

מס' _____

מס' _____