

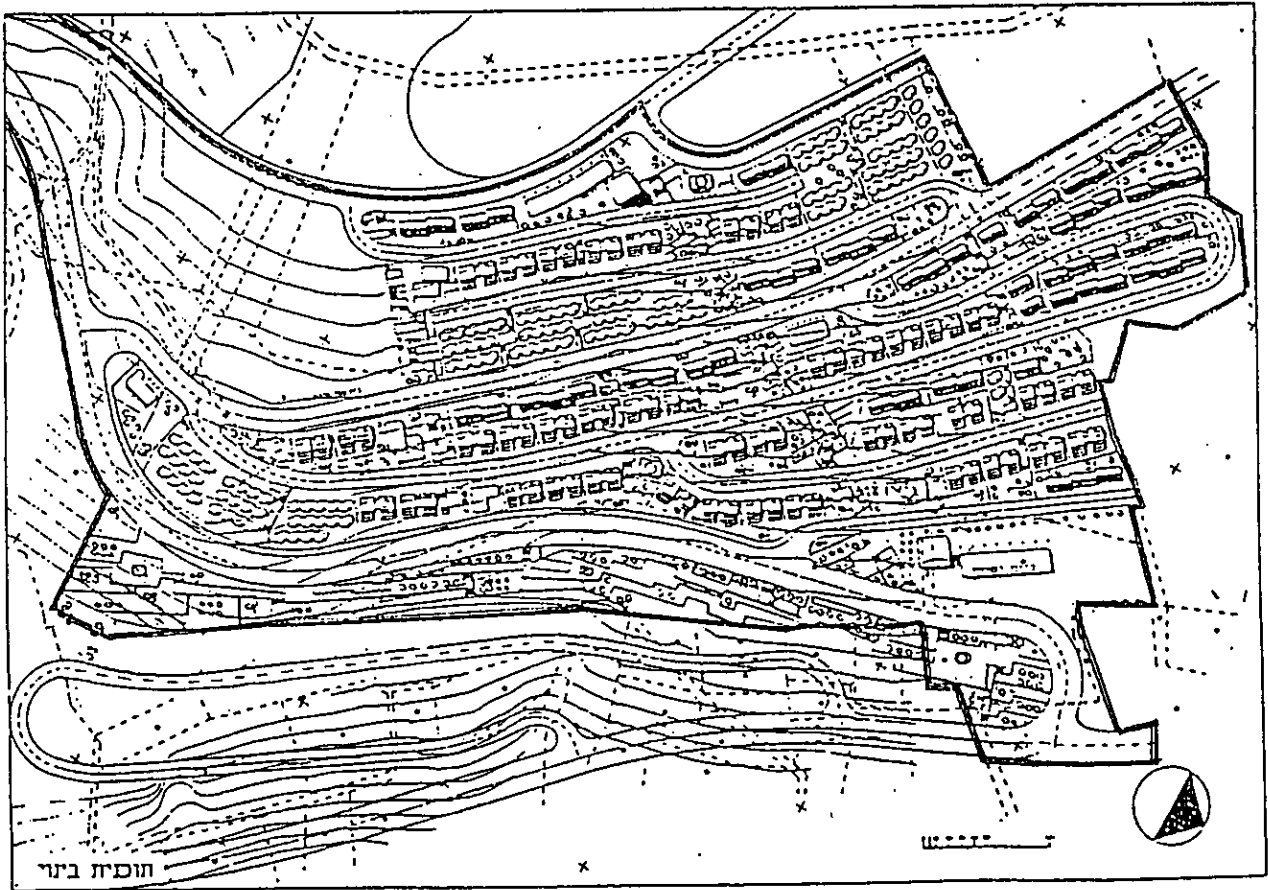
2-2296

(11)

מורדות טבריה

תחומי

א.ב.



דוד קנפור - תגית כלימור, אדריכלים

רחוב הירקון 17, חיפה 243147, 255466

מהדורה 8
20 בספטמבר 1992

מרחב תכנון מקומי - טבריה
תכנית מס' ג/במ/107 הנקראת :

מורדות טבריה

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/4447
ולתכנית מפורטת ג/5250

מחוז הצפון הועדה לבניית מגורים ותעשייה (הוראות השעה)

- | | |
|-----------------|--|
| היוזם: | משרד הבינוי והשיכון, מחוז הגליל
רח' חרמון 1, נצרת עילית |
| בעלי הקרקע: | מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת
ובעלות פרטית |
| מחבר התכנית: | קנפו כלימור אדריכלים
רח' הירקון 17, חיפה |
| יועץ כבישים: | ד.א.ל. -פיתוח והנדסה בע"מ, חיפה |
| פיתוח שטח ונוף: | ד. גרינשטיין ג. הר-גיל מתכנני נוף, חיפה |
| יועץ מים וביוב: | תלם מהנדסים, חיפה |

אושרה לפי הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק
זה חלות עליה.

פרק 1 : מבוא

1.1 שם התוכנית:
 תוכנית זאת תקרא, תוכנית מספר ג/במ/107 שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג/4447 על שינוייה ולתכנית מפורטת ג/5250.
 שכונת מגורים - מורדות טבריה (להלן: "התוכנית").

1.2 מסמכי התוכנית:
 א. התוכנית כוללת 36 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 ב. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250.
 ג. ארבעה גליונות של נספח נוף מנחה ומחייב (להלן: "נספח נוף").

1.3 מקום התוכנית:
 מחוז: צפון
 נפה: כנרת
 מקום: מורדות טבריה
 גוש: 15063 חלקות: 6-8; 10-14; 16; 19-28
 15064 חלקות: 5-7; 10; 18-20
 15034 חלקות: 10-15; 71; 73

1.4 גבולות התוכנית:
 הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התוכנית.

1.5 שטח התוכנית:
 338.210 דונם, מדוד גרפית.

1.6 היקף התכנית:
 התכנית כוללת: 228 יחידות דיור באזור מגורים ב'.
 134 יחידות דיור באזור מגורים ב' מיוחד.
 400 יחידות דיור באזור מגורים ג'.
 100 יחידות דיור באזור מגורים ד'.

סה"כ : 862 יחידות דיור

1.7 מטרות התוכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהיקף של 862 יח"ד וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ב. קביעת עקרונות ואופי בינוי בהתייחסות למרכיבים היחודיים של השטח: טופוגרפיה משופעת, נוף הכנרת והגולן, בנית שלד לשטחים ציבוריים פתוחים הקושרים את השכונה עם שמורת הנוף המתוכננת מדרום לאתר ועם נקודות ציון יחודיות כקבר רבי עקיבא וקבר רבי יחיא.
- ג. יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים מבני ציבור ומבני מסחר.
- ד. התווית מערכת דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל.

1.8 כפיפות לתוכנית:

- א. על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית מס' ג'/4447 לשינוייה, פרט לכל עניין המופיע בתוכנית זו. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על שטח הכלול בה, כולל תכנית ג/5250 שאושרה בתאריך ה-22.1.87 - על פי סעיף (ה) 4 בחוק הליכי התכנון והבניה (הוראות השעה) התש"ן 1990.

1.9 שלבי בצוע ואיכלוס

- א. השלמת כל התשתיות כולל ביוב, מים כבישים ודרכים והקמת 25% מיסודות המבנים תחשב כתחילת ביצוע.
- ב. איכלוס המבנים יותנה בחבור הביוב למערכת ביוב איזורית, תוך שנתיים מיום אישור התכנית.

פרק 2 : מונחים והגדרות

- 2.1 פרוט מונחים והגדרות:
 בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל, להלן התקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.
- 2.2 גובה בנין מותר:
 א. גובה הנקודה הגבוהה ביותר בבנין, מדוד אנכית מפני הקרקע הסופית כפי שאושרה בהיתר הבניה, בנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע הבנין בקרקע, בתוספת מסד בגובה 1.80.
 ב. בגגות משופעים יהיה גובה המבנה, הנקודה הגבוהה ביותר אליה מגיע רכס הגג מדוד אנכית כנ"ל.
 ג. מעל גובה זה יותרו הבליטות הבאות לשרותי בנין: מגדל מעלית, חדרי מדרגות ליציאה לגג, מתקנים טכניים ובלבד שישולבו כחלק מעיצוב המבנה, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 ד. בבנין מדורג לא יעלה גובה המבנה בכל חתך וחתך על גובה הבנין המותר.
- 2.3 מספר קומות :
 מספר קומות נספר החל מהמפלס התחתון ביותר (כולל קומה מסחרית) ואינו כולל שרותי הבנין כגון חדרי אשפה, חדרים למיכלי גז ודלק וכו'..
- 2.4 מבנה ציבורי:
 מבנה לשרות הצבור שלא למטרות רווח רשום ע"ש העיריה והנכלל במסגרת ההפרשות לצרכי צבור וההפקעות המותרות עפ"י חוק התכנון והבניה.
- 2.5 קו בנין:
 א. המרחק הקטן ביותר המותר בין קיר חיצוני של הבנין לבין גבולות המגרש כמצוין בטבלת הבנוי.
 ב. קווי הבנין יהיו על פי התשריט ובהעדר ציון בתשריט על פי טבלת אזורים ותכליות ובכל מקרה על פי הערך הגבוה בין שניהם.

2.6 גבול מבנו:

הגדרת גבול מבנו בתשרים נועדה לצורכי סימון חלקות בלבד.

2.7 פרוט ציונים בתשרים:

על פי תקנות התכנון והבניה (סימון תשרים) - 1989 קובץ
התקנות 5205.

<u>סימול מספור</u>	<u>פירוט הציון:</u>	<u>ציונים בתשרים:</u>
	שלושה קוים מקבילים נכחול	1. גבול התוכנית
200	קוים כחולים	2. אזור מגורים ב'
100	רשת קוים כחולים	3. אזור מגורים ב' מיוחד
300	קוים צהובים	4. אזור מגורים ג'
500	קוים תומים + ריבועים	5. אזור מגורים ד' וחזית מסחרי מיוחד
600	קוים אפורים	6. אזור מסחרי
700	קוים מקווקוים אלכסוניה בהום	7. שטח למבני ציבור
800	קוים מקווקוים בירוק	8. שטח ציבורי פתוח
800	קוים מקווקוים בירוק + כוכבית	9. שמורת נוף
	קוים תומים	10. דרך קיימת / מאושרת / תניה
	קוים אדומים	11. דרך מוצעת / הרחבת דרך / תניה
	רשת קוים בירוק ואדום	12. דרך משולבת
	קוים באדום	13. דרך לניסול
	ברבע העליון של העיגול	14. מספר הדרך
	ברבעים הצדדיים של העיגול	15. מרווח כניה סינימלי
	ברבע התחתון של העיגול	16. רוחב הדרך
	קו דק מקווקו	17. גבול חלקה קיימת
	קו רצוף דק	18. גבול חלקה מוצעת
	קו נקודה קו	19. גבול מבנו/ציר כניש
	קו נקודותיים קו	20. ציר כניש
	מספר בספרות גדולות בתשרים	21. מספר גוש קיים
	מספר בספרות קטנות בתשרים	22. מספר חלקה קיימת
	מספר בספרה מודגשת בקו	23. מספר מבנו
	מספר מוקף עיגול בתשרים *	24. מספר מגרש מוצע בתוכנית

* מספר המגרש מורכב משלוש ספרות:
- ספרת המאות מציינת את סוג האיזור
- ספרת העשרות מציינת את מספר המבנו
- ספרת היהודות מציינת את מספר המגרש

פרק 3 : הוראות לעיצוב חזות העיר

הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה:

על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

3.1 פיקוח על תכניות עיצוב:

כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי היתר בניה תקף.

א. בבניה למגורים ב' ומגורים ב' מיוחד, המיועדים להרחבה עתידית, יש להגיש עם הבקשה להיתר בניה את תכנית הרחבת הבניה העתידית. תכניות ההרחבה יוגשו בק"מ 1:100.

ב. הגדלת הבתים תעשה על פי תכניות ארכיטקטונית אחידות לכל מגרש.

ג. בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.

ד. כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ומחומר גימור תואם לבנין המקורי.

3.2 גגות המבנים:

גגות המבנים יהיו בהתאם למפורט בפרק 4 - אזורים ותכליות.

3.3 גגות שטוחים:

א. תותר בניית חדר מדרגות לגג שטוח ובתנאי שגובה מבנה המדרגות מעל מפלס רצוף הגג לא יעלה על 2.50 מ' ושטחו לא יעלה על 9.0 מ"ר ברוטו.

- ב. מעקות הגגות השטוחים יהיו בנויים מחומר וגימור הזהה לקירות החיצוניים של הבניין. גובה מעקות בגגות שטוחים לא יעלה על הגובה המינימלי המותר על פי החוק ועל פי דרישות התקן הישראלי.
- ג. לא יותר שילוב של רעפים במעקות.
- ד. על גג שטוח תותר מערכת הקפית של עמודים וקורות מחומר הקירות החיצוניים ובהמשכם, המהוות פרגולה כמסגרות פתוחות ובתנאי שלא יחרגו מגובה המבנה המותר.
- ה. גגות המבנים יהיו מרוצפים או מכוסים בחצץ.

3.4 גגות משופעים:

- א. יהיו מצופים ברעפי חרס.
- ב. זווית שיפוע מקסימלי לא תעלה על 30 מעלות ולא תקטן מ-20 מעלות.

3.5 עלית גג/יציע:

- א. עלית גג/יציע תהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה.
- ב. עלית גג / יציע לא תחשב במנין הקומות המותר.
- ג. שטח עלית גג / יציע יכלל בחישוב השטח הכללי בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

3.6 פרגולות:

- א. לא יותר קרוי מרפסות גג אשר לא חושבו בשטחים על-ידי בניה קשה (רעפים, אסבסט או בטון).
- ב. יותר קרוי מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, על-ידי פרגולה המהווה מסגרות פתוחות בלבד והעשויה עץ, ברזל או אלומיניום צבעוני - הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. תותר הקמת פרגולות במרווחי הבניה כשהיא מהווה מסגרות פתוחות בלבד, ועשויה עץ, ברזל או אלומיניום צבעוני - הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.

גמר קירות חוץ:

3.7

חומר הבניה ושיטת הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בדרישות התקן הישראלי.

חזיתות בניני המגורים תהיינה עשויות כדלהלן:

- א. טיח אקרילי חלק ומיושר. ייאסר שימוש בטיח מוחז או זרוק, למעט טמבורטקס, סופרקניטקס או ש"ע.
- ב. יחויב ציפוי חלקי של לפחות 15% משטח החזיתות בגוון שונה ו/או בחומר אחד מהמפורט להלן ובאישור מהנדס העיר: ציפוי קרמיקה או פסיפס; לבני סיליקט; מחומר טבעי דוגמת אבן, עץ, גרנוליט וכו'.

חדרי מדרגות:

3.8

- א. חדר מדרגות אחד ישרת עד שתי דירות בקומה למעט באזור מגורים ג' וחזית מסחרי מיוחד.
- ב. חדר המדרגות יהיה מואר ומאורר על ידי חלונות.

חניות ומבנה חניה:

3.9

- א. לא תותרנה חניות ניצבות ברצף העולה על 5 חניות, ולא תותרנה חניות מקבילות לרחוב ברצף העולה על 5 חניות. במקומות בהם לא יתאפשרו המרווחים הנ"ל ניתן יהיה במסגרת התכנון המפורט לתכנן רצף של עד 10 חניות ניצבות ועד 7 חניות מקבילות באישור הועדה המקומית. בין קבוצות מקומות החניה תבוצע "אוזן" גינון, בה ינטע עץ בכיר, אחד לפחות.
- ב. לא תותר חניה מקורה מכל סוג שהוא באזור המגורים למעט מגרשים מס' 340-345 בהם תותר חניה מבניה קשה בלבד בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות לצון הועדה המקומית. החניה המקורה תהיה במיקום, בצורה, לפי פרטים ומחומרים הזהים לאלו של קירות התמך והגדרות או של המבנה בהתאם לנוספת הנופיי.

מבני עזר

3.10

במיגרשים של בניה רוויה יבנו חניות מקורות, חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק, ולטרנספורמטור, במיקום, בצורה, לפי פרטים ומחומרים הזהים לאלה של קירות התמך או קירות המבנה באותו המיגרש, ויסומנו בתכנית ההגשה. ארונות חשמל תקשורת ומוני מיס יושלבו בקירות התמך.

3.11 קומות עמודים מפולשות:

תאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 4.00 מ' מפני הקרקע הסופיים.

3.12 אנטנות רדיו ומלוויזיה, דוודים וקולטי שמש:

בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל:

- בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות בלבד.
- קולטי השמש ישולבו בגגות משופעים ודוודים יוסתרו בחלל הגג לשביעות רצון הועדה.
- בגגות שטוחים יבנו מעקות הסתרה למתקני מיזוג אויר או צנרת ודודי שמש לפי פרטים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה.

3.13 חיבור מערכות חשמל:

- א. כל מערכות החשמל תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת, ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישת סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. התחברות למערכת חשמל - ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, בזק והרשות המקומית. הצנרות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.
- ד. במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך את הכביש, תעבור הצנרת על הקיר ותוסתר ע"י תעלות פח צבוע בתנור. במגרשים בהם או בגבולותיהם עוברים קווי חשמל צבוריים יש להתאים את גובה ואופן פיתוח המגרש למפלסי הקווים.
- ה. לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבנינים.
- ו. בריכות ביוב - לא תכלוטנה מעל פני הקרקע הסופית יותר מ-10 ס"מ.
- ז. יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מסודרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבנין.

3.14 מזגנים:

- א. מזגנים ז/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויוחקנו לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כחנאי להיחר הבניה.
- ב. מעבה המזגנים מפוצלים יוסתר על הגג או על הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

3.15 תלית כביסה:

מתקן לתליית הכביסה ימוקם כחלק מעיצוב ארכיטקטוני או באופן שאינו נראה מן הכביש. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים. לא יותר שימוש בשלבי P.V.C או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.

3.16 מיכלי גז ודלק:

המבנים והמיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן ה"כביש" במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. בכל מקרה, מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.

3.17 שלטי פרסומת:

תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים. באזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעירית טבריה אשר תקבע מיקומם וגודלם. השלטים שיוצבו באזור המסחרי יהיו אחידים לכל מגרש.

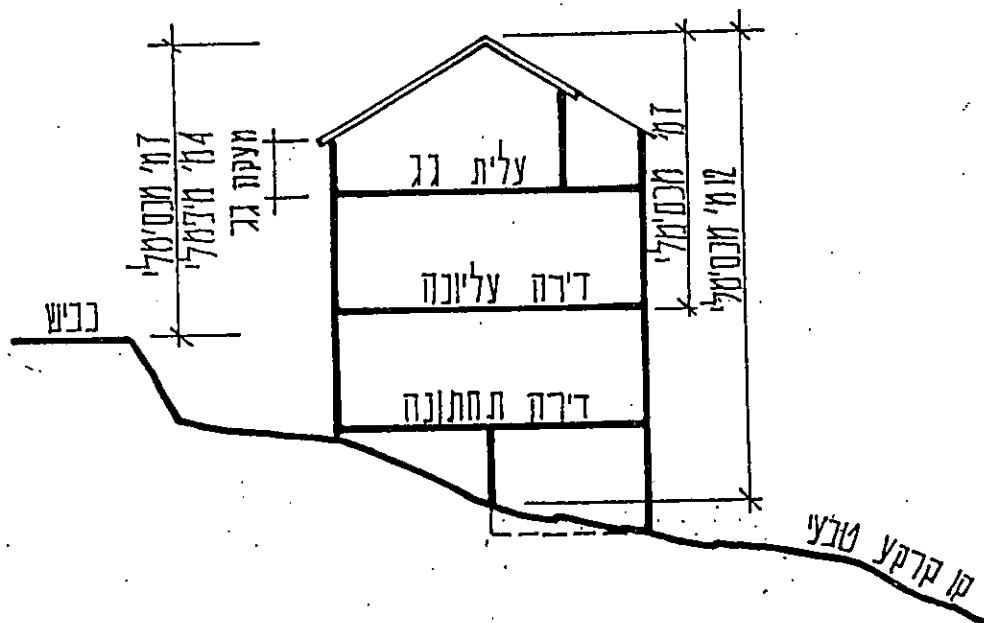
פרק 4 : אזורים ותכליות

על כל אזור חלות הוראות תוכנית זו על כל מסמכיה. מגבלות בניה לפי טבלת אזורים ושימושים בסוף התקנון.
לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא תשמש כל קרקע או בנין בתחומי חכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזורים בו נמצאים הקרקע או הבנין.

4.1 אזור מגורים ב'

השטח המסומן בתשריט בקוים כחולים הוא אזור מגורים ב'.

- א. באזור זה תותר הקמת בניני מגורים טוריים הכוללים שתי דירות בחתך אנכי: דירה תחתונה צמודת קרקע ודירה עליונה (ראה תרשים).
- ב. גגות הבנינים יהיו בכל שלב של הגידול משופעים כמפורט בסעיף 3.4.
- ג. גובה רכס הגג הסופי כולל ההרחבות לא יעלה מעל 12 מ' מגובה קרקע סופית, וכן לא יעלה על 7 מ' ולא יקטן מ- 4 מ' מעל צידו הנמוך של הכביש (ראה תרשים).
- ד. לא תותר הצמדת יחידות שחזיתן ההמשכית עולה על 60 מ'.
- ה. קו חזית הבנינים לא ימשך ברציפות העולה על 20 מ', אלא אם תבוצע בו נסיגה או בליטה של 1.0 מ' לכל הפחות.
- ה. הרחבת הבנינים תהיה בהתאם לתנאים הבאים:
- תותר בנית תוספת של עלית גג לדירה העליונה בשטח מירבי של 40 מ"ר. גובה רכס הגג לא יעלה על 7 מ' ממפלס הכניסה של הדירה העליונה. גובה מעקה הגג לא יעלה על הגובה המינימלי הקבוע בחוק. תוספת הבניה תוצמד לדירה העליונה ותהווה חלק בלתי נפרד ממנה.



- תותר בניית תוספת של 50 מ"ר בקומת המסד שמתחת לקומה התחתונה. תוספת הבניה תוצמד לדירה ותהיה חלק בלתי נפרד מהדירה המורחבת.
- ההרחבות לא תשננה את מספר יח"ד המותרות.
- הבקשה להיתר תכלול את כל שטחי הבניה לאחר ההרחבה.
- ו. חניות לפי תקן חניה תקף בעת הבניה יתוכננו בתוך מחומי המגרש.
- ז. קווי בניין: קדמי - 5 מ'.
צדדי - 4 מ' או 3 מ' עם פתחים לחלונות שרות בלבד
אחורי - 4 מ'.

4.1.1 טבלת בינוי באזור מגורים ב'

הערה: שטח הבניה המירבי המופיע בטבלה כולל את כל תוספות הבניה המותרות לפי סעיף 4.1 ה'.

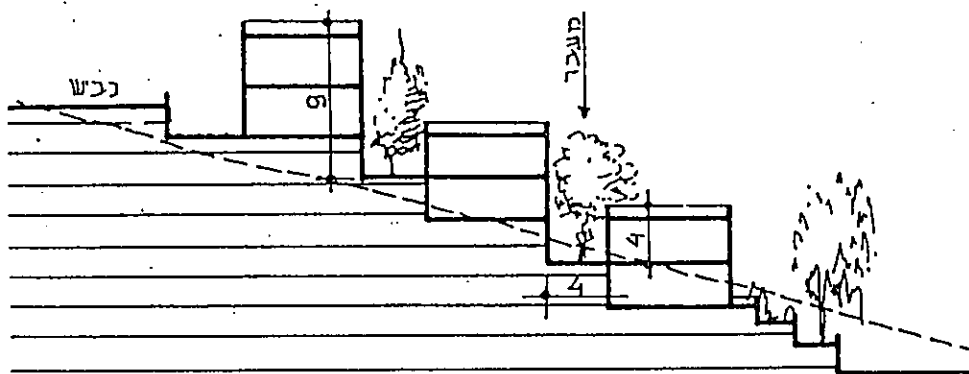
שטח בניה מירבי במ"ר לשטחי שרות	שטח בניה מירבי במ"ר לשמוש עיקרי	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד מירבי	מס' מגרש
180	1120	1290	8	210✓
180	1120	1290	8	211✓
270	1680	2020	12	221✓
270	1680	1790	12	222✓
270	1680	1990	12	223✓
90	560	940	4	224✓
180	1120	1040	8	240✓
270	1650	1640	12	241✓
180	1120	1080	8	242✓
180	1120	1150	8	243✓
180	1120	1390	8	250✓
180	1120	1200	8	251✓
180	1120	1420	8	252✓
270	1650	1530	12	253✓
270	1650	2450	12	254✓
180	1120	1070	8	255✓
270	1650	1500	12	256✓
270	1650	1690	12	257✓
270	1650	1610	12	258✓
270	1650	1970	12	259✓
180	1120	1160	8	270✓
180	1120	1140	8	271✓
90	560	630	4	272✓
270	1650	1900	12	273✓
5130	31680	34890	228	סה"כ

אזור מגורים ב' מיוחד:

4.2

השטח המסומן בחשורים ברשת קוים כחולים הוא אזור מגורים ב' מיוחד. באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בגובה שתי קומות.

א. גובה הבניין לא יעלה מעל 9 מ' מגובה קרקע סופית. הבניין לא יעלה על שתי קומות ולא יפחת מקומה אחת מעל צידו הנמוך של הכביש. גובה הבניין לא יעלה על 4 מ' מעל צידו הנמוך של המעבר (ראה תרשים).



- ב. לא תותר הצמדת יחידות שחזיתן ההמשכית עולה על 60 מ'. מעל מידה זו יש לאפשר מרווח מינימלי של 6 מ' בין מבנים סמוכים.
- ג. המעבר בין שורות הבתים לא יקטן מ-4 מ'.
- ד. שטח הקרקע המינימלי ליחידת מגורים אחת לא יקטן מ-80 מ"ר.
- ה. גגות הבתים יהיו שטוחים.
- ו. לכל יחידה יוצמד שטח והרחבת יחידת הדיור תהיה בשטח הקרקע הצמוד לה. הרחבת יחידת הדיור תהיה בהתאם לתכניות הרחבה אחידות. הבקשה להיתר תכלול את כל שטחי הבניה לאחר ההרחבה.
- ז. חניות לפי תקן חניה תקף בעת הבניה יתוכננו בתוך תחומי המגרש.
- ח. קווי בניין: קדמי - 5 מ'
צדדי - 4 מ' או 3 מ' עם פתחים לחלונות שרות בלבד
אחורי - 4 מ'

4.2.1 טבלת בינוי באזור מגורים ב' מיוחד

שטח מגרש מס' 110 ✓	מס' יח"ד מירבי	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה מירבי לבניה במ"ר לשטחי שרות	שטח בניה מירבי במ"ר לשימוש עקרי
110 ✓	13	2190	260	1755
111 ✓	14	2400	280	1890
112 ✓	19	3980	380	2565
120 ✓	16	3010	320	2025
121 ✓	22	3920	440	2970
122 ✓	5	1760	1004	675
123 ✓	5	1170	100	540
130 ✓	24	5240	480	3240
131 ✓	14	2800	280	1890
170 ✓	2	610	40	300
סה"כ	134	27080	3584	17850

שטח הבניה המירבי המופיע בטבלה כולל את כל תוספות הבניה המותרות לפי סעיף 4.2 ו'.

4.3 אזור מגורים ג':

השטח המסומן בתשריט בקוים צהובים הוא אזור מגורים ג'. באזור זה תותר הקמת בתים מדורגים הכוללים מרפסות גג מרוצפות.

- א. גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות ולא יקטן מקומה אחת מעל גובה הכביש בצידו הנמוך. גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות מעל קו קרקע סופית בשליש התחתון של הבניין.
- ב. גובה מעקה המרפסת לא יעלה על הגובה המינימלי הקבוע בחוק ובהתאם לתקן הבטיחות.
- ג. מבנה יחשב מבנה מדורג כאשר כל קומה, למעט הקומה העליונה, נסוגה לעומת קודמתה ב-2 מ' לפחות, כדי לאפשר מרפסת פתוחה ששטחה לא יקטן מ-10% משטח הדירה.
- ד. במבנים בהם גובה תקרת הקומה העליונה אינו עולה על 5 מ' מעל גובה הכביש יהיו גגות המבנים משופעים.
- ה. חניות לפי חקן חניה תקף בעת הבניה יתוכננו בתוך תחומי המגרש. לא תותר חניה מקורה מכל סוג שהוא באזור המגורים למעט מגרשים מס' 340-345 בהם תותר חניה מבניה קשה בלבד בהתאם לסעיף 3.9 ב'.

1. קווי בניין: קדמי - 5 מ'.

צדדי - 4 מ' או 3 מ' עם פתחים

לחלונות שרות בלבד

אחורי - 4 מ'.

4.3.1 טבלת בינוי באזור מגורים ג'

שטח בניה מירבי במ"ר לשטחי שרות	שטח בניה מירבי במ"ר לשימוש עקרי	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד מירבי	מס' מגרש
150	1070	980	10	310
150	1070	990	10	311
150	1070	1020	10	312
150	1070	1090	10	313
150	1070	1100	10	314
150	1070	1040	10	320
150	1070	1080	10	321
150	1070	1110	10	331
150	1070	1250	10	332
150	1070	1240	10	333
150	1070	1130	10	334
150 +150 לחניה	950	870	10	340
150 +150 לחניה	950	890	10	341
150 +150 לחניה	950	910	10	342
150 +150 לחניה	950	900	10	343
150 +150 לחניה	950	900	10	344
150 +150 לחניה	950	910	10	345
150	1020	960	10	350
150	1020	1050	10	351
150	1020	1000	10	352
150	1020	980	10	353
150	1020	1020	10	354
150	1020	950	10	360
150	1020	1090	10	361
150	1020	1320	10	362
150	1020	1130	10	363
150	1020	1030	10	364
150	1020	1300	10	365
150	1020	1010	10	366
150	1020	1170	10	367
150	1020	1310	10	368
150	1020	980	10	370
150	1020	940	10	371
150	1020	1280	10	372
150	1020	980	10	373
150	1020	1140	10	374
150	1020	1310	10	375
150	1020	1280	10	376
150	1020	930	10	377
150	1020	1240	10	378
900+6000 לחניה	40930	42810	400	סה"כ

הערה: במגרשים 340-345 תוספת שטחי השרות נועדו לחניה מקורה.

אזור מגורים ד' וחזית מסחרי מיוחד:

4.4

השטח המסומן בתשריט בקוים חומים + ריבועים הוא אזור מגורים ד' וחזית מסחרי מיוחד. באזור זה תותר הקמת הוסטל.

א. על מגרש זה תותר בניה של 2 בנינים :

* בנין מסחרי לאורך רח' מס' 3 המשלב קומה מסחרית

אחת ושתי קומות הוסטל - להלן הבנין המשולב.

* בנין ההוסטל .

ב. חניות לפי תקן חניה תקף בעת הבניה יתוכננו בתוך תחומי

המגרש. תותר חניה במרתף חניה .

ג. קו בנין: קדמי ואחורי - 5 מ' .

צדדי לכוון מגרש מס' 211 - 4 מ' .

צדדי לכוון מגרש מס' 820 - 0-3 מ' .

4.4.1 הבנין המשולב:

א. הבנין המסחרי יבנה לאורך רח' מס' 3 כדי ליצור

דופן לרחוב. החזית המסחרית תפנה לחזית רחוב

מס' 3 ולכיכר (מגרש מס' 820) ותלווה לכל

אורכה במעבר מקורה או ארכדה ברוחב 3 מ'

לפחות.

ב. גובה הבניה לאורך כביש מס' 3 לא יעלה על 3

קומות מעל גובה פני רח' מס' 3.

ג. תותר קומה מסחרית אחת בלבד. גובה החלל הפנימי

בקומה המסחרית יהיה עד 4.5 מ'.

ד. שטח מירבי למסחר כשימוש עיקרי - 700 מ"ר.

ה. שטח מירבי להוסטל כשימוש עיקרי - 2,000 מ"ר.

ו. שטח מירבי לשרות - 800 מ"ר + תוספת לשטחי

חניה מקורים בהתאם לצורך.

ז. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים.

ח. תקבע מכולת אשפה נפרדת עם הסתרה מתאימה.

ט. במסגרת הבקשה להיתר בניה חוגש בקשה של תכנון

ועיצוב השילוט הכוללת: גדלים, חומרים, אמצעי

תאורה וכו'. השילוט יהיה אחיד.

4.4.2 בנין ההוסטל:

א. תותר בניה של 8 קומות.

ב. יותר חיבור בנין ההוסטל עם הבנין המשולב.

ג. שטח מירבי לבנין ההוסטל למגורים כשימוש עיקרי

-3600 מ"ר. שטח מירבי לשטחי שרות - 600 מ"ר

+ תוספת לשטחי חניה מקורים בהתאם לצורך.

השטח המסומן בתשריט בקוים אפורים מיועד להקמת מבנה מסחרי .

- א. שטח בניה מירבי לשמוש עיקרי - 600 מ"ר.
- שטח בניה מירבי לשמחי שרות - 250 מ"ר בתוספת שטחי חניה מקורים בהתאם לצורך.
- ב. החזית המסחרית תפנה לחזית הרחוב ותלווה לכל אורכה במעבר מקורה או ארקדה ברוחב 3 מ' לפחות.
- ג. גובה הבניה לא יעלה על 9 מ' מעל גובה כביש מס' 5, ומספר הקומות לא יעלה על שתי קומות.
- ד. גובה החלל הפנימי בקומה המסחרית יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ה. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים.
- ו. לשטח זה תקבע מכולת אשפה נפרדת עם הסתרה מתאימה.
- ז. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש בקשה של תכנון ועיצוב השילוט הכוללת: גדלים, חומרים, אמצעי תאורה וכו'.
- בארכדה יותר השילוט בין העמודים או בין העמודים לבין חזית החנויות.
- ח. חניות לפי תקן חניה תקף בעת הבניה יתוכננו בתוך תחומי המגרש. תותר חניה במרתף חניה .
- ט. קו בנין: קדמי - 5 מ'.
- אחורי - 5 מ'.
- צדדי - 4 מ'.

4.6 אזור לבניני ציבור מוצע:

- א. השטח המסומן בתשריט ברשת קווים מקווקים אלכסוניים בחום מיועד להקמת מבני ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות וכו'. היתר בניה על-פי תכניות בינוי שיאושרו על-ידי הועדה המקומית.
- ב. גובה מירבי של מבני הציבור יהיה עד 11.5 מ'.
- ג. חניות לפי תקן חניה תקף בעת הבניה יתוכננו בתוך תחומי המגרש. תותר חניה במרתף חניה.
- ד. פיתוח האתר לבנין צבור יכלול רחבה להתכנסות אנשים, ככר, ספסלים, גיזון, רהוט רחוב, ריצוף משתלב, אבן, גרנוליט, קרמיקה או שווה ערך.
- ה. אחוזי בניה לשמוש עיקרי:

סה"כ	-	70%
אחוז בניה מירבי המותר בכל קומה	-	30%, 20%, 20%
אחוזי בניה לשטחי שרות	-	25%

4.6.1 טבלת שטחים ושמושים באזור בניני ציבור מוצע

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שמוש	הערות
710	37940	בי"ס יסודי ותיכון	
711	1300	גן ילדים	
720	790	בית כנסת	
730	1700	מעון	
731	1690	מרפאה	
740	1300	גן ילדים	
760	1020	מקווה	
761	650	בית כנסת	
770	1070	רזרבה	
771	1990	בית כנסת	
772	11950	חינוך וציבור	השטח כולל גן ילדים קיים
סה"כ	61400		

4.7 שטח לשמורת נוף:

השטח המסומן בתשריט בקוים מקווקים בירוק וכוכבית הוא שטח לשמורת נוף בהתאם לתמ"א 8. על שטח זה יתולו הוראות סעיף 4.8 "שטח ציבורי פתוח".

- 4.8 שטח ציבורי פתוח:
- א. השטח המסומן בתשריט בקוים מקווקים בירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. תותר הקמת מתקנים לשרות: שרותים ציבוריים, מקלטים, תשתיות ציבוריות - הכל על-פי תוכנית פיתוח שתאושר על-ידי הועדה המקומית. שטח כלל מתקני השרות העיליים והתת קרקעיים לא יעלה על 20% ברוטו משטח החלקה.
- ג. לא תותר הקמת מקלטים ציבוריים עיליים. תותר הקמת מקלטים ציבוריים תת קרקעיים בלבד בהתאם להנחיות הג"א בשטח רצפה כולל של עד 15% מכלל שטח החלקה המיועדת לשטח ציבורי פתוח.
- ד. בשצ"פ 880 ו-881 יוקצו מקומות חניה לקבר רבי עקיבא ולטיילת. החניה תטופל במסגרת פיתוח התכנית המפורטת הגובלת ממזרח לתכנית ג/במ/107.
- 4.9 דרך קיימת או מאושרת:
- השטח המסומן בתכנית בקוים חומים הוא שטח לדרך קיימת או מאושרת לפי תכנית מתאר מס' ג'/4447.
- 4.10 דרך מוצעת:
- השטח המסומן בתכנית בקוים אדומים ניצבים הוא שטח לדרך מוצעת שיתוכנן בתאום עם משרד התחבורה ויאושר על ידו.
- 4.11 דרך משולבת:
- השטח המסומן בתכנית ברשת קוים אדומים וירוקים הוא שטח לדרך משולבת הממשיכה דרך משולבת קיימת. השטח מיועד למעבר רכב והולכי רגל, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
- 4.12 דרך לביטול:
- השטח המסומן בתכנית בקוים אדומים אופקיים הוא שטח דרך מאושרת לפי תכנית מתאר מס' ג'/4447 המיועדת לביטול.
- 4.13 שביל הולכי רגל:
- השטח המסומן בתשריט ברשת קוים ירוקים הם שטחים למעבר הולכי-רגל, גנון ותאורה.

4.15 טבלת אזורים ותכליות:

אזור	ציון בחסרים	מגדש מספר	שטח מגדש סוער במ"ר	זכויות בניה למגדש לשמוש עיקרי	זכויות בניה למגדש לשטחי שרות	גובה בניה מירבי	קני בנין במ'		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	כחול	210-211 ; 220-224 ; 240-243 250-259 ; 270-273	620	ראה סעיף	4.1.1	12	5	4	4
מגורים ב' מיוחד	כחול *	110-112 ; 120-122 ; 130-131 170	610	ראה סעיף	4.2.1	9	5	4	4
מגורים ג'	צהוב	310-314 ; 320-321 ; 331-334 340-345 ; 350-354 ; 360-368 370-378	860	ראה סעיף	4.3.1	12	5	4	4
מגורים ד' וחזית מסחרי מיוחד	חום ס	510	3610	למגורים - 5600 למסחר - 700	** 1400	כפי סעיף 4.4	5	4	5 קו בנין 0-3 בחזית הכיכר
אזור מסחרי	אפור	650	1700	למסחר - 600	** 250	9	5	4	5
בניין ציבור מוצע	חום	710 - בי"ס 740; 711 - גני ילדים 730 - מעון 771; 761; 720 - כי"כ 731 - מרפאה 760 - מקווה 772 - חינוך וציבור 770 - רורבה	37900 1200 1700 600 1650 1000 11900 1000	70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70%	25% 25% 25% 25% 25% 25% 25% 25%	11.5 11.5 11.5 11.5 11.5 11.5 11.5 11.5	5 5 5 5 5 5 5 5	4 4 4 4 4 4 4 4	4 4 4 4 4 4 4 4
צבורי פחזה מוצע	ירוק	810-812 ; 820-823 ; 831-832 850-852 ; 860-862 ; 870-875 800 ; 840 ; 881-882							
שמורת נוף	ירוק *	880							
דרך קיימת או מאושרת	חום								
דרך מוצעת	אדום								
דרך לביטול	אדום								
שביל הולכי רגל	ירוק								

הערות לטבלת אזורים ותכליות:

- א. קני הבנין יהיו על פי החשמים. בהערר ציון בחשמים יהיו קני הבנין על פי טבלת אזורים ותכליות. במקרים של אי התאמה בין קני הבנין בחשמים וקני הבנין בהקנון יהווה הערך הגבוה בין שניהם קו בנין קובע.
- ב. קו בנין צידי יהיה 4 מ' או 3 מ' עם פחים לתלונות שרות כלכר.
- ג. זכויות בניה - ראה פירוש לכל אזור בפרק 4 - אזורים ותכליות.
- ד. לשטחי השרות המסומנים בזוג כוכביות יש להוסיף שטחים מקורים לצרכי חניה בלבד בהתאם לנדרש.
- ה. גובה מירבי במ' - ראה פירוש חנאים מיוחדים בפרק 4 - אזורים ותכליות.

פרק 5: תקנות כלליות

5.1 הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים כולל אתרים למוסדות ובנייני ציבור, שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לעניין, וירשמו על שם עיריית טבריה.

5.2 חלוקה ורישום:

- א. חלוקת השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך, שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- ב. מבצע המבננים רשאי להציע שינוי גבולות מגרשים באשור משרד השיכון על ידי אחד וחלוקה ובלבד שלא יסתרו הוראות תכנית זו.
- ג. גבולות סופיים של המגרשים יקבעו רק לאחר אישור תכניות בנוי לבצוע במשרד השכון והבנוי ובוועדה המקומית.
- ד. רישום המגרשים, כחוק, בלשכת רשום המקרקעין יבוצע לאחר אישור החלוקה במשרד השיכון ובמנהל מקרקעי ישראל.
- א. חלוקתם לצורכי רישום תעשה על-ידי הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

5.3 תנאים לבקשה להיתר בניה:

היתרי בניה יוצאו על-ידי הועדה המקומית על-פי תכנית זו לאחר אישור תכנית חלוקה על-ידי הועדה לבניה למגורים. ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מחודש _____ 1992.

לא תוגש בקשה להיתר בניה ללא בדיקה מוקדמת של משרד הבינוי והשכון או על-ידי גורם אחר בשמו של משרד הבינוי והשיכון. אין לראות באישור הנ"ל משום פגיעה בסמכויות של ועדה סטטוטורית.

לא יוצע היתר בניה ללא תכנית בינוי, חניה ופיתוח כמפורט בסעיפים 5.8 ; 5.15 ו-6.1.

שטחי המבנה המותרים לבניה:

5.4

- א. תותר בניה בשטח מכסימלי על-פי טבלאות בינוי וזכויות בניה המפורטת בפרק 4. חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992".
- ב. בהתאם לסעיף 6 (ד) מהתקנות המצוינות לעיל נקבע שמסד סגור, שאין בו כל פתח ושאין אליו דרך גישה ואינו משמש לכל מטרה עיקרית או כשטח שרות, אלא משמש רק אמצעי עיצובי על מנת לסגור חלל בין המבנה ושפוע המפוגרפיה, לא יבוא במניין אחוזי הבניה.
- ג. במגרש אשר לא נוצל מלא השטח המותר לבניה, תותר תוספת בניה להשלמת השטח המיותר ובתנאי שזו תתבצע בהתאם לתכנית אשר תוגש לרשות המקומית ותאושר על ידה.

מקלטים:

5.5

לא יוצא היתר בניה למבנים בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

מרתפים:

5.6

- מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה.
- א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- ב. תנתן אפשרות לפתיחת צוהר.
- ג. קומת המרתף לא תחשב במניין הקומות המותר.
- ד. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק.

ביצוע רחובות בשלבים

5.7

ביצוע בשלבים של רחובות מאספים שכונתיים יאפשר תנועת רכב צבורי כגון אוטובוס מבלי להזדקק לתמרון בהלוך אחורי, הווה אומר סלילת רחובות מאספים תוך יצירת טבעות או סלילת סובות בקצוות רחובות מאספים ללא מוצע.

חניה:

5.8

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על-פי דרישות משרד התחבורה בהתאם לשימוש בקרקע ולתוכנית. החניה תהיה בתחום המגרשים מלבד חנית אורחים וחניה ציבורית שתהיה בתחום הדרך. פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר.

כל החניות יהיו בהתאם לתקנת התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

- א. החניה תהיה בתחומי החלקה המוצעת לבניה בהתאם לתקן הארצי המעודכן לחניה והמפורט בחוק התכנון והבניה ו/או בהתאם לדרישות תכנית זו ובהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ברחובות מס' 1,3,4,5 לא תותר חניה ניצבת לאורך הרחובות.
- ג. חניה ניצבת הנשענת על הדרך, והמתוכננת בנוסף לזכות הדרך תועבר בין המסעה והמדרכה הציבורית, כך שהאחרונה תועבר בתוך המגרש הפרטי. במקרה זה החניה תחשב כפרטית עם זכות מעבר מערכות צבוריות (מים, חשמל, ביוב, טלפון, תאורה וכו'). על היזם לקבל אישור הועדה המקומית ומהנדס העיר להחלפת שטחים לסוג החניה הנ"ל.
- ד. ליד בתי ספר של חטיבת ביניים ותיכונים יוכנו הסדרי תנועה שיענו לדרישות כדלהלן:
- הורדת והעלאת נוסעים יהיו במפרצי חניה בפריקה מדופן ימין בלבד.
- באיזור בתי הספר יתוכננו הסדרי חניה לאוטובוסים הממחינים להעלאת תלמידים ברמת חניה לכל שלש כיתות לימוד. חניות אלה יהיו במפרצים לאורך הכבישים המאספים הסמוכים לבתי הספר ו/או בתחום בתי הספר.

5.9 כיבוי אש:

לא תותר כל בניה בשטח התוכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

5.10 תשתיות:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל.

התוכנית מעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

- 5.10.1 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר על-ידי משרד הבריאות ובכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בדבר.
- 5.10.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

- 5.10.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית והמתוכננת. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 5.10.4 סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועל-פי הנחיות מחלקת התברואה של עיריית טבריה ובתיאום מחלקת מהנדס העיר.
- 5.10.5 חשמל - רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על-פי תאום עם חברת החשמל על-גבי עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת רחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
- 5.10.6 טלפון ותקשורת - רשת הטלפון והתקשורת תהיה תת-קרקעיות.
- 5.10.6 טלויזיה בכבלים - תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלויזית כבלים.

5.11 אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|---------------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך | 2.00 מטרים |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5.00 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.50 מטרים |
- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

5.12 קוי מים וביוב בתוך המגרשים:

היזם יהיה רשאי להעביר קוי מים וביוב בחוץ המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבנין.

5.13 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים:

חשמר זכות גישה לאחזקת קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.

5.14 עתיקות:

הוצאת היתר בניה בשטח התכנית תתואם עם רשות העתיקות.

5.15 עבודות פיתוח:

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 למבנן שלם. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מודד מוסמך בק.מ. שלא יפחת מ- 1:250.

א. תכנית בינוי ופיתוח כאמור לעיל תכלול העמדת בניינים, צורתם וגובהם, פריסת חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קביעת מפלסי כניסה ראשיים, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכו'. כמו כן תכלול התכנית כל האמור בסעיף 6.1.

ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו על-פי תוכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות על-פי התוכנית המאושרת.

5.16 תעודת גמר:

תנאי לקבלת תעודת גמר:

א. סיום עבודות הפיתוח במגרש כולל שתילה ונטיעה של העצים הבכירים, ביצוע מערכת ההשקיה בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.

ב. בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה, כן חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

5.17 תוקף התוכנית:

תוקפה של התוכנית לתקופה של חמש שנים באם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה תיפקע תוקפה של התוכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי הקרקע בתחום התוכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תוכנית זו.

סיום 25% מיסודות הבניה למגורים וכל התשתיות הכוללות: פריצת דרכים, ביוב ומים ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית.

פרק 6 : פיתוח ונוף

6.1 תכנון ופיתוח המגרש

- א. לבקשת היתר בניה חצורף תוכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, או 1:250. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים מעקות וגדרות שבילים מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם ותצורף תכנית השקיה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.
- ב. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל "הכביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן את עיצוב הכניסה אל המגרש.
- ג. בבקשות המתייחסות לבניה המיועדת לשימוש ציבורי או לבניה המיועדת למגורים הכוללים 5 יח"ד ומעלה יעשה תכנון הפיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי.
- ד. התכניות יוכנו בהתאם לפרטים המנחים בנספח ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

6.2 שטח ציבורי פתוח

- א. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית של אדריכל נוף רשום ובאישור הועדה המקומית.
- ב. בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילי הולכי רגל ומגרשי משחקים. המדרגות והמעברים להולכי רגל יתוכננו כך שישאר שטח מתאים לפיתוח גן משחקים או נוי. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחק ונופש ומקלטים ציבוריים תת-קרקעיים. המקלטים ישולבו בפיתוח הנופי. מיקום המקלטים הציבוריים יהיה בהתאם לתכנית הנוף ו/או לתכנית הבינוי. שטח כל מקלט לא יעלה על 15% מן השטח הציבורי הפתוח בו הוא ממוקם. לא יבנו בשטח מקלטים רגילים שאינם תת-קרקעיים).

ג. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים. השטחים הציבוריים יוצמדו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרשי המגורים הצמודים אליהם.

שמורת הנוף - הטיילת והשטח הפתוח הציבורי המרכזי

6.3

הטיילת תמוקם לאורך כביש מס' 1 החל ממערב לקבר רבי עקיבא ולאורך השטח הפתוח הציבורי המרכזי ממזרח לכביש מס' 1 (להלן "שצ"פ 880").

א. בצד הכביש הגובל בשצ"פ 880 תבנה המדרכה "כטיילת נוף" (להלן "טיילת") ברוחב של 3.75 - 2.75 מ'.

ב. לאורך הטיילת תהיינה התרחבויות שתשמשנה כמצפורים. המרחק בין התרחבויות אלה לא יעלה על 50 מ'. בטיילת יתוכננו איזורי ישיבה ואזורים מוצלים. בטיילת ישולב ריהוט רחוב: פרגולות; ספסלים; מתקני שתיה; אשפתונים וכן תאורת רחוב נמוכה. לאורך הטיילת ינטעו עצים להצללה.

ג. כביש מס' 1 והמדרכה הצמודה אליו בכל קטע הגובל בשצ"פ 880 ייוצב ויתמך בעזרת מערכת טרסות העשויות קירות תמך מאבן ולא בעזרת מדרונות מילוי.

ד. הגובה המכסימלי של קירות האבן יהיה 4.5 מ'. בכל מקרה שהפרש הגבהים עולה על גובה זה ידורג הקיר. הרווח האופקי בין כל שני קירות מדורגים יהיה לפחות 1.5 מ' נטו.

ה. במפלס ביניים (נמוך ממפלס כביש מס' 1 וגבוה מהמגרשים שממזרח לשצ"פ 880) יתוכנן שביל ביניים להליכה ולטיול לאורך השצ"פ מצפון לדרום.

ו. בשביל הביניים ישולבו איזורי ישיבה, אזורי תצפית, מתקני משחק ומתקני נופש פעיל.

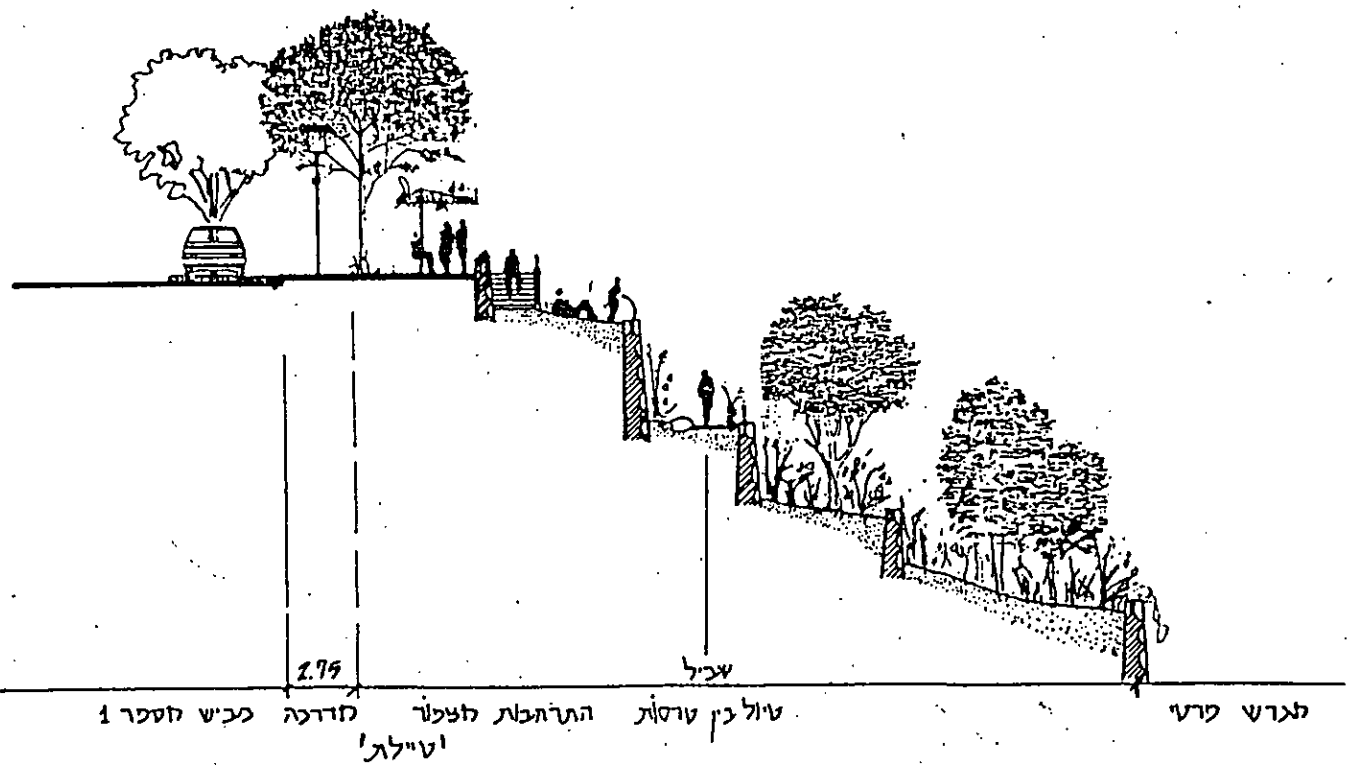
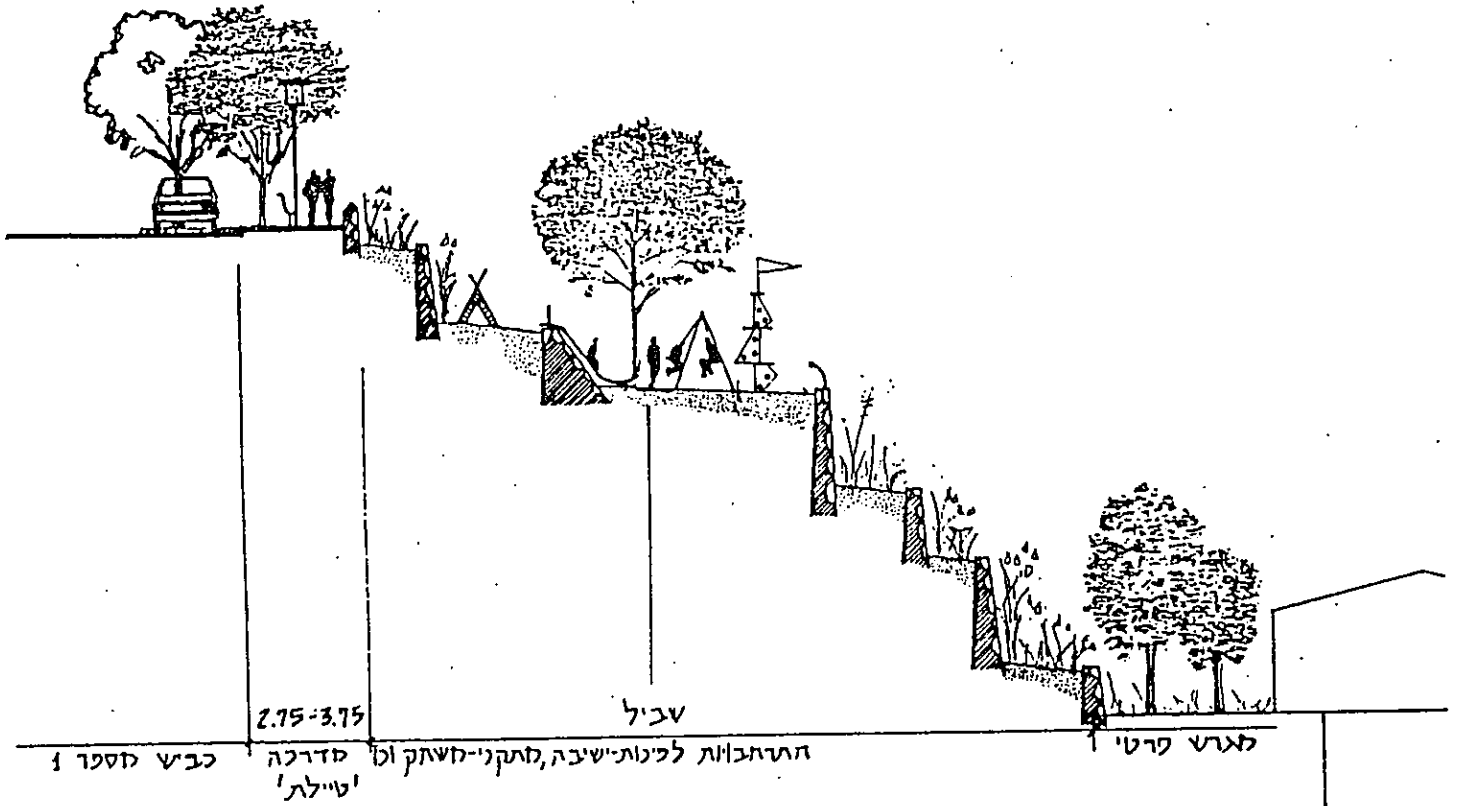
ז. שביל הביניים יקושר למפלס כביש מס' 1 ולאזורי המגורים ממזרח לו, ע"י שבילי מדרגות ניצבים לטופוגרפיה. חיבור זה יבוצע לפחות כל 100 מ'.

הערה: במסגרת התכנון המפורט ניתן בהסכמת יזם תכנית זו להציע פתרונות אחרים מהמוגדר בסעיפים ג' ו-ד' לעיל.

טיילת ושצ"פ מרכזי - חתכים אופייניים

6.4

* הכביש והמדרכה הגובלים בשצ"פ יתמכו על ידי מרסות ולא על ידי מדרון



6.5 שטח פרטי פתוח - חצרות המגורים

- א. בכל מגרש פרטי יוקצה שטח לחנייות, גינות ורחבות מרוצפות המשותפות לכל הדיירים.
- ב. בכל מגרש יוקצו שטחים לחצרות פרטיות לדירות הגובלות בשטחים אלה.

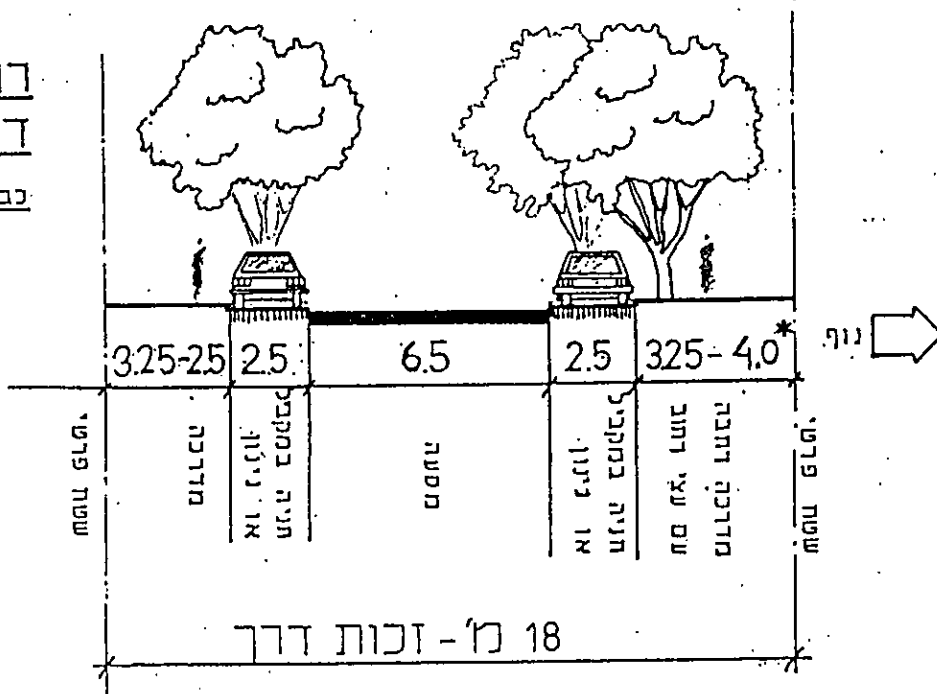
6.6 דרכים ושבילי הולכי רגל

- א. הדרכים והכבישים ישמשו כצירי תנועה עירונניים, שכוונתיים ולחניית מכוניות. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
- ב. שביל הולכי רגל ישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחומיו, אך במקרים מסוימים יתאפשר מעבר לרכב חרום. שביל הולכי הרגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב תאורה וגינון.
- ג. שבילי הולכי הרגל בשטחים הפתוחים יתוכננו כך שישאר שטח פתוח מירבי לתכנון גינון ומשחקי ילדים.
- ד. תכניות הפיתוח והגינון ותכניות השיקום הנופיים למדרונות שפכים (מילוי) ולחציבות, בצידי הדרכים יוכנו בהתאם לתכניות לשיקום נופי ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.
- ה. השיקום הנופיים למדרונות השפכים ולחציבות בצידי הכבישים והדרכים, כולל חיפוי באדמה ושיקום צמחי, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

1. חתכי הרחובות יבוצעו בהתאם לחתכי הרחובות העקרוניים המופיעים להלן:

רחוב עם חניה
דו-צדדית מקבילה

כבישים מס' 3, 4, 5

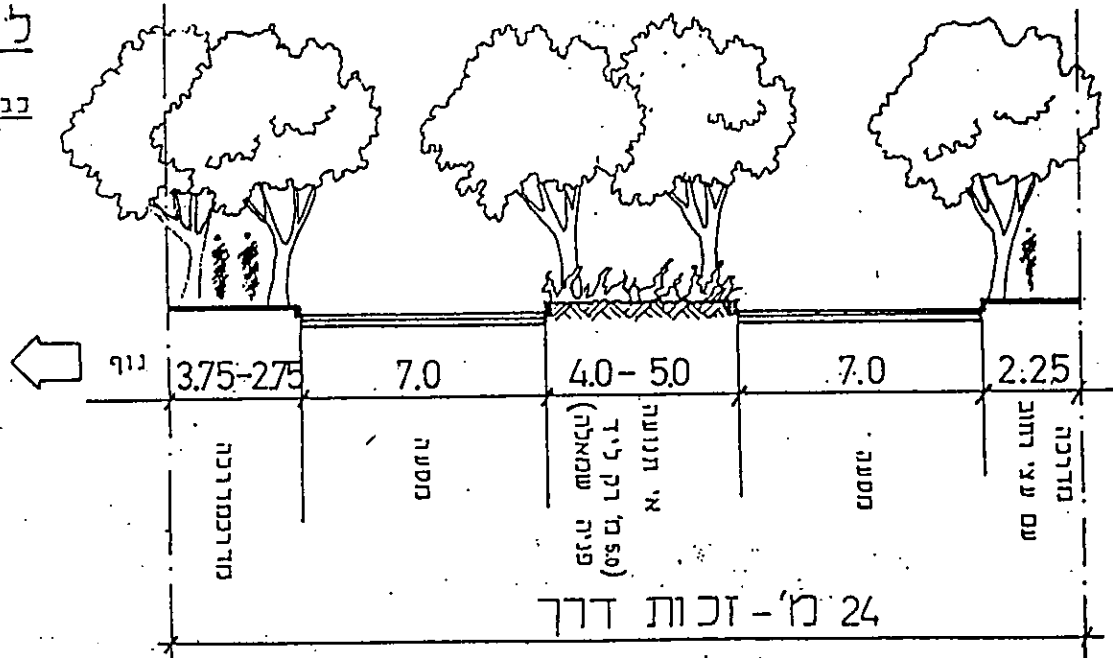


* בקטעים שאינם סלולים רוחב המדרכה 4.0 מ'

כביש דו-מסלולי

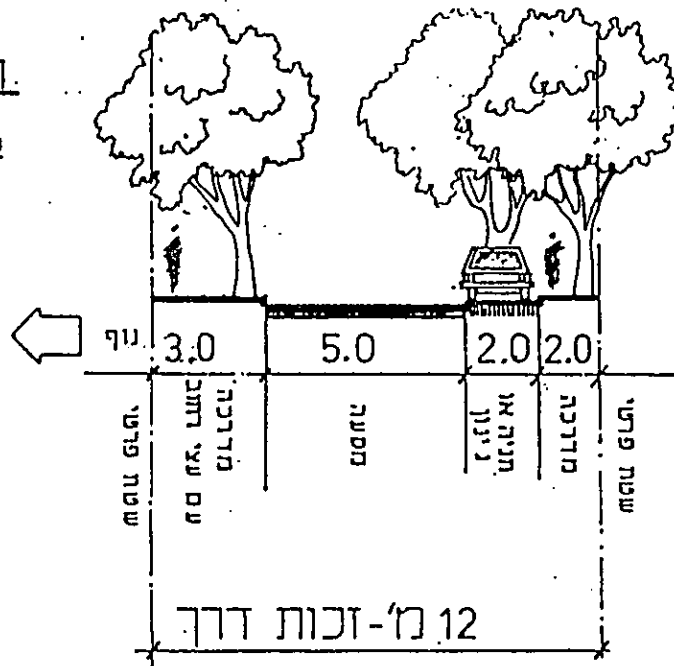
ללא חניות

כביש מס' 1



רחוב עם חניה

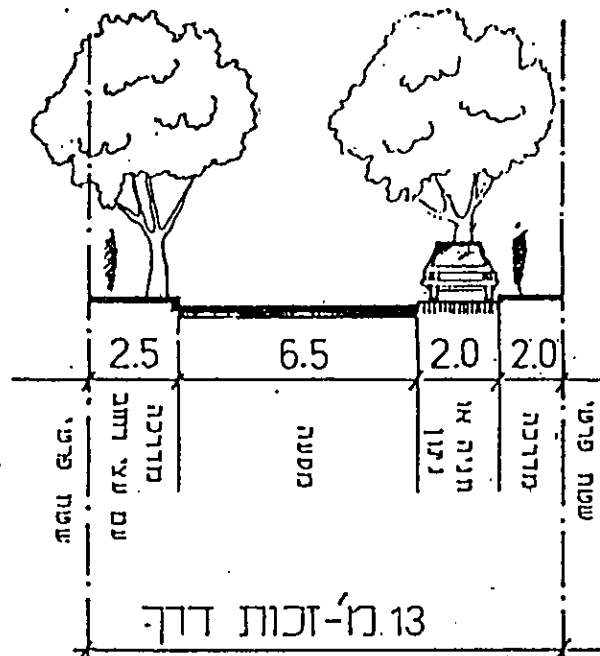
כביש מס' 14, 7, 51, 51



רחוב עם חניה מקבילה

בצד אחד

כביש מס' 6



6.7.1 הגבולות בין כביש לבין מגרש נמוך מן הכביש (קו מגרש קדמי)

א. גובה הקיר הבנוי מתחת ה"כביש" (דרך משולבת, מדרכה או כל שטח ציבורי מרוצף או מגונן, להלן ה"כביש") יהיה מינימום 20 ס"מ ומכסימום 200 ס"מ. גובה הקיר הבנוי מעל הכביש כולל גדר קלה ולא אטומה או מעקה מחכת, יהיה מינימום 60 ס"מ ומכסימום 130 ס"מ. במידה ויהיה צורך במעקה בטיחות הוא יותקן מעל קיר בגובה 60 ס"מ וגובהו הכולל יהיה בהתאם לנדרש ע"פ החוק ותקני הבטיחות.

ב. במידה וקיר תומך נבנה ע"י מבצעי הכביש, על בעל המגרש להוסיף לו, על חשבוננו, מעקה בנוי או מעקה ברזל לפי הפרטים המצ"ב. במידה ובעל המגרש מעוניין להעמיק את הקרקע מהגובה הקיים בשטח, עליו לעשות זאת מבלי לפגוע בקיר הקיים לפי הפרטים המצ"ב. במידה ולא קיים קיר תומך האחריות לבנייתו חלה על בעל המגרש.

6.7.2 גבולות בין כביש לבין מגרש גבוה מן הכביש (קו מגרש קדמי).

א. בצמוד לכביש יבוצע קיר תומך בגובה מינימלי של 60 ס"מ. גובה קיר התמך לא יעלה על מכסימום של 200 ס"מ מעל פני הכביש. גובה הקיר כולל גדר קלה ולא אטומה יהיה מכסימום 330 ס"מ.

ב. הפרשי גובה של יותר מ-200 ס"מ בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו ע"י בניית קירות מדורגים ועיצוב הטופוגרפיה בתחום המגרש, בצמוד לכביש יהיה קיר תמך בגובה מינימום 60 ס"מ ומכסימום 200 ס"מ.

ג. המרווח האופקי המינימלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 100 ס"מ נטו.

ד. האחריות לבניית הקיר חלה על יוזם הבניה במגרש.

6.7.3 גבולות בין מגרשים שכנים הפונים לאותו כוון (קו מגרש צדדי).

בין במגרשים יבנה קיר תומך לגישור על הפרשי גבהים. הקיר התומך יהיה בגובה מכסימלי של 150 ס"מ. במידה והפרש הגבהים גדול מ-150 ס"מ ניתן לפתור את הפרש הגבהים באמצעות עיצוב פני הקרקע. בכל מקרה לא יעלה שיפוע הקרקע על 1:2.

6.7.4

גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי ירוק.

תותר בנית קיר תומך, מסלעה, או שפועי קרקע לפי הפרט המצ"ב. במידה ובגבולות המגרש או בקרבתם קיימים קווי תשתית יש לוודא שמירה והגנה עליהם לפי הפרט המצ"ב.

הערה:

במקרים בהם לא ניתן לתכנן את גישור הפרשי הגובה בדרך האמורה בסעיף 6.7 בשל תנאי שטח יחודיים, ניתן במסגרת התכנון המפורט להציע פתרונות חלופיים באישור יזם תכנית זו (תכנית ג/במ/107).

6.8 קירות, מסלעות גדרות ושערים

כל הקירות, קירות התמך, המעקות והגדרות לאורך קו "הכביש" בגובה של 60 ס"מ ומעלה יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר יהיו אופקיים).

6.8.1

קירות, קירות תמך וגדרות בנויות

הקיר, קיר התמך או הגדר הבנויה, כולל החזיתות והקופינג (ראש הקיר) יבנו מאבן לקט מקומית מכסימום 30% מן האבנים יהיו אבני בזלת שחורה עם פוגות בטון שקועות, לפי הפרט המצ"ב. (לא חלקים מן החזיתות ולא הקופינג יהיו מבטון חשוף).

6.8.2

מסלעות

א. יותר לבנות מסלעות בגבול בין מגרשים שכנים הפונים לאותו כוון (קו מגרש צדדי), בגבול בין שני מגרשים הפונים לכוונים מנוגדים (קו מגרש אחורי) ובגבול בין מגרש לבין שטח צבורי ירוק (קו מגרש צדדי או אחורי). בגבול בין מגרשים "כביש" (קו מגרש קדמי או צדדי) יותר לבנות מסלעה רק מעל או מחת לקיר תמך בגובה של בין 60 ס"מ לגובה של 200 ס"מ. בין קיר התמך לבין המסלעה יהיה מרווח אופקי מינימלי של 100 ס"מ.

.נטו.

- ב. בשום מקרה לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה של מעל 150 ס"מ. במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יגושר הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מכסימלי של 150 ס"מ וביניהן מרווח אופקי של לפחות 150 ס"מ.
- ג. המסלעה תהיה מסלע שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 ס"מ / 75 ס"מ / 75 ס"מ. הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסרוגים. במסלעה יבוצעו כיסי אדמת גן לשתילה, הכל לפי הפרט המצ"ב.

6.9 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל.
- ג. בנית קיר או גדר כאמור, תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ד. אחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתוך המגרש.
- ה. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, יקבע מקום לשפיכת הקרקע על ידי הרשות המקומית.

6.10 מעקות, גדרות ושערים קלים

כל הגדרות והמעקות שלא יבנו מאבן לקט מקומית ושערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל לפי הפרט העקרוני המצ"ב ובדוגמה לפי רצון בעל המגרש. בכל מקרה יהיו המעקות, הגדרות והשערים קלים, לא אטומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ולמשבי אוויר. לא יבנו גדרות מאלומיניום ולא מבטון טרומי.

6.11 חניה

א. מגרשי חניה - בשטחים הציבוריים, לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב המגרש בתוואי טופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באי גינון.

ב. לא יותר לתכנון יותר מ-5 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד ללא "אוזן" גינון להפרדה. בכל "אוזן" גינון ינטע לפחות עץ בכיר אחד. במקומות בהם לא יתאפשרו המרווחים הנ"ל ניתן יהיה במסגרת התכנון המפורט לתכנן רצף של עד 10 חניות ניצבות ועד 7 חניות מקבילות באישור הועדה המקומית.

6.12 שמירת עצים:

בתוכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התוכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס העיר, בתאום עם מח' הגינון, באחריות ועל חשבון המבקש.

6.13 גינון והשקיה

א. תכנון פתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים. במדרכות שלוחבן עולה על 1.5 מ', ינטעו לאורך המדרכה עצים, הרווח בין כל שני עצים, לא יעלה על 8 מ'. בכל מקרה, בכל רחוב, לפחות לאורך מדרכה אחת ינטעו עצים בכירים.

ב. עבור כל בנין או מבנין בו שטח המגרש שאינו תפוס ע"י המבנה (הגינה, השטחים הפתוחים המרוצפים, החניה וכו'...) הוא רכוש משותף, בבעלות יותר מדייר אחד, תוגש למחלקת מהנדס העיר תכנית גינון והשקיה לביצוע. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניית המבנין.

מזן דנו התוכנית הקבועה לתכנון בתחום זה. המטרה היא להבטיח את
 רישיון התכנון המיושם.
 התוכנית נועדה לשרת את צורכי התכנון בתחום זה. המטרה היא להבטיח את
 ההתאמה בין התוכנית לבין המסגרת הכלכלית והחוקית. המטרה היא להבטיח את
 התאמת התוכנית למטרות הממשלה. המטרה היא להבטיח את התאמת התוכנית
 למטרות הממשלה. המטרה היא להבטיח את התאמת התוכנית למטרות הממשלה.

חתימות

לשם ביצוע תוכנית זו, מונה מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי
 ישראל, אשר ינהל את התוכנית. המטרה היא להבטיח את התאמת התוכנית
 למטרות הממשלה. המטרה היא להבטיח את התאמת התוכנית למטרות הממשלה.
 המטרה היא להבטיח את התאמת התוכנית למטרות הממשלה. המטרה היא להבטיח את
 התאמת התוכנית למטרות הממשלה. המטרה היא להבטיח את התאמת התוכנית
 למטרות הממשלה. המטרה היא להבטיח את התאמת התוכנית למטרות הממשלה.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון

תאריך: 5.8.92

מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז הגליל נצרת עילית
 א.א.א. 4/8/92

המתכנן : קנפו כלימור אדריכלים

ד. קנפו. ת. כלימור אדריכלים
 רח' הירקון 17, חיפה
 טלפון 04-243147

3/3

.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....