



ת כ נ ו ן מ ב נ ן 9 - 8 - ט ב ר י ה
 ת כ נ י ת מ פ ו ר ט ת מ ס ' ג / 6 6 0 0

1. הקדמה

- 1.1 מחוז הצפון
- 1.2 מרחב תכנון טבריה
- 1.3 שם התכנית
תכנית זו, להלן "התכנית", תקרא מבנן 8-9 שיכון ד' טבריה. תכנית בנין ערים מפורטת מס'
- 1.4 תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט ותוחמת חלק מגושים 15054, 15053, 15288, 15286.
גוש 15286 חלקות מס': 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 173, 174, 175, 192, 194, 195, 196.
גוש 15288 חלקות מס': 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 53, 81, 82, 83, 84, 85, 110.
- 1.5 התשריט
התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה של 1=500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים "לתכנית" ולתשריט גם יחד.
- 1.6 שטח התכנית
96.13 דונם (נמדד באופן גרפי).
- 1.7 יוזם ומגיש התכנית
משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל
- 1.8 בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
- 1.9 המתכנן
חנוך שפירא אדריכלים - כרמיאל
- 1.10 מטרת התכנית
יעוד השטחים לשכונות מגורים ע"י;
1. חלוקת השטחים המיועדים למבני מגורים חד ודו משפחתיים ולמבנה מגורים 3 קומתי.
2. יעוד השטחים הציבוריים - שטחים ציבוריים פתוחים שטחים למבני ציבור, שטחים למסחר ולשרותים.
3. התווית מערכת דרכים ושבילים להולכי רגל.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות
תכנית זו משנה ומבטלת חלק מהשטח הכלול בתרש"צ 1/12/9 ושינוי לת.ב.ע 4641.
- 1.12 פרוט מונחים
תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תש"ל להלן "התקנות" ולמונחים הבאים והמשמעות הרשומות בצידן, אלא אם כן יחייב בכתוב הגדרה אחרת.

- 1.13 גבולות התכנית ממזרח - רח' בן צבי רח' 551
ממערב - אזור התעשייה
מצפון - רח' ויצמן
מדרום - שטח חקלאי. אזור התעשייה

1.14 באור סימני התשריט

- | הסימן בתשריט | באור הסימן |
|--------------------------------|--|
| ----- | ----- |
| 1. קו כחול רצוף | גבול התכנית |
| 2. שטח צבוע כתום | אזור מגורים א' מתוכנן ל-2-1 קומות |
| 3. שטח צבוע כתום מקוקו כתום | אזור מגורים א' - קיים ל-2-1 קומות |
| 4. שטח צבוע כתום משובץ אדום | אזור מגורים א' בתחום של 150 מ' מאזור התעשייה האסור בבניה |
| 5. שטח צבוע בתכלת | אזור מגורים ב' - קיים ל-3 קומות |
| 6. שטח צבוע ירוק מקוקו באדום | דרך להולכי רגל |
| 7. שטח צבוע ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| 8. שטח צבוע חום מותחם בחום כהה | שטח למבני ציבור |
| 9. שטח צבוע אפור מותחם בשחור | שטח למבנים מסחריים |
| 10. | מספר הדרך
מרווחי קו בניה קידמי מינימלי
רוחב הדרך |
| 11. שטח צבוע אדום | דרך - חניה משולבת מוצעת |
| 12. שטח צבוע חום בהיר | דרך - חניה ציבורית קיימים |
| 13. קו דק בצבע התשריט | גבול מגרש מוצע |
| 14. קו נמשך עם דגלים משולשים | גבול גוש |
| 15. סימן קו מקוקו | קו ביוב עירוני קיים |
| 16. סימן קו מופסק ע"י מספר | קו גובה |

2. שימושים מותרים

א. לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו הקרקע או הבניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורסמת ברשימת התכליות להלן, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

- ב. לא ינתן היתר בניה אלא אם כן תישא התכנית את חתימתו של בעל הקרקע.
- ג. הועדה המוקמית רשאית לאשר תוספת לבנינים קיימים לפי המירווחים הקיימים בעת הגשת תכנית זו ובלבד שלא תהיה חדירה לשטח דרך או לשטח ציבורי.
- ד. המגרש המוצע מהווה יחידת תכנון מינימלית ומגיש הבקשה להיתר בניה יתכנן את המגרש כולו ע"פ הבינוי בתשריט.
- ה. שטח מגרש בנה ביחד מינימלי יהיה 500 מ"ר.
- ו. תותר תת חלוקה של מגרשים לבתים דו-משפחתיים במגרשים ששטחם גדול מ-700 מ"ר.
- 2.1 אזור מגורים א' ישמש לבניית בניני מגורים חד ודו משפחתיים, הבנינים ישמשו למגורים בלבד. מגרשים מס' 21, 23, 26, 27, 30, 31, 48 יכילו דרך גישה פרטית למגרש. בתחום האסור לבניה בגין הוראת משרד הבריאות הנוגעת לסוג החומרים אשר נמצאים בשימוש במפעל מעגלים מודפסים, תותר בניה רק לאחר קבלת אישור בכתב ממשרד הבריאות.
- 2.2 אזור מגורים ב' כל השימושים המותרים באזור מגורים א' וכן בתי דירות עד 3 קומות.
- 2.3 שטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים: שטחי גינון, שבילים, מתקני משחק וספורט, וכמו כן מתקנים הנדסיים עירוניים.
- 2.4 שטח למבני ציבור יותרו השימושים הבאים: למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, כל מבנה אחר אשר יהיה בשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
- 2.5 שטח למבני מסחר ישמש למסחר קמעונאי או אחר באישור הועדה המקומית.
- 2.6 דרכים תשמנה למעבר כלי רכב, חניות לאורך הכבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, גינון, קוי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים וכו'.

2.7 סבלת יעוד

יעוד	שטח בדונם	% מהשטח הכללי	מס' קומות מירבי	% בניה מירבי בקומה	קו בניה	
					קדמי	צדדי
מגורים א' - מתוכנן	29.72	30.92	2	25	5	4
מגורים א' - קיים	14.77	15.37	2	25	3	1.5
מגורים א' - בתחום האסור	9.31	9.68	2	25	5	4
מגורים ב' - קיים	2.25	2.34	3			
ציבורי פתוח	2.68	2.79				
מבני ציבור	17.11	17.80	2			
מבני מסחר	2.58	2.68				
דרכים קיימות + חניות	10.67	11.10				
דרכים מוצעות + חניות	6.21	6.46				
דרך להולכי רגל	0.83	0.86				
סה"כ	96.13	100.00				

3. תנאים כלליים

3.1

הועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בניה . לתקנו . להתנותו או לבטלו , בהתאם לסעיף 16 לתקנות התכנון והבניה . (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970 והתיקונים לתקנות אלה .

3.2

לכל היתר בניה יקבעו שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה; שלבי הביצוע הם:
א. אישור ביצוע מתווה
ב. אישור גובה מפלט קומת קרקע - לפני היציקה
ג. אישור טרם איכלוס
ד. קבלת תעודת גמר מותנית בגמר בניית המבנה בהתאם להיתר הבניה ונספחיו וגמר הפיתוח הצמוד לשביעות רצונו של מהנדס הועדה .

את שלד המבנה יש להשלים תוך 24 חודש ממועד קבלת היתר הבניה . השלמת הבנין כולל פיתוח המגרש, הכל בהתאם למאושר בתכנית ההגשה, יש להשלים תוך 24 חודש נוספים . אי עמידה בלוח זמנים זה, יחייב קבלת היתר בניה חדש למבנה .

3.3

חלוקה ורישום השטח הכלול בתכנית. המגרש יחולק ויסומן בהתאם לתשריט ע"י מודד מוסמך על גבי מפת מדידה ויסומן בשטח ע"י יתדות .

3.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיעדים לצרכי ציבור המסומנים בתכנית זו ו/או בתכנית הבינוי, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון תשכ"ה-1965 סעיף 188 ב' ויירשמו על שם עיריית טבריה .

4. עיצוב אדריכלי של המבנים

4.1 בניה בשלבים

תינתן אפשרות לבניית המבנה בשלבים . במסגרת הבקשה להיתר בניה, יוגש תשריט הבנין בשלמותו, כולל כל ההרחבות אשר יתבצעו בעתיד . כל היסודות לשלב הסופי של המבנה יבוצעו במסגרת השלב הראשון של הבניה . כל ההרחבות העתידיות יתבצעו בהתאם לתכנית המקורית המאושרת ויוגשו לאישור מחדש לקראת ביצוען בפועל .

4.2 מירווחי בניה

שמירה על מירווחים סביב הבנינים יהיה על פי המסומן בתשריט וע"פ נספח הפיתוח המצורף .

4.3 גובה המבנה

יהיה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הפיתוח המצורף . בכל מקרה לא יעלה גובה המבנה על 7.50 מ' מגובה פני ה-0.00 הנתון בנספח הפיתוח בכל חתך שהוא .

4.4 גג המבנה

לא פחות מ-50% משטח הגג יהיה משופע ויתרתו שטוח . שיפוע כיסוי הרעפים יהיה בין 40%-60% . שטח הגג השטוח יכול להיות בחלקו מרפסת גג מרוצפת הכוללת מעקה בטיחות, ויתרת הגג השטוח יכוסה בחצץ . שטח עלית הגג במקומות בהם חלל פנימי מקורה מעל גובה של 2.20 מ' , יחשב לשטח מגורים לכל דבר .

4.5 קומת מסד- עמודים

לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד . לא תותר בניית קיר מסד אשר בצד הנמוך של המבנה, גובהו מפני הקרקע הסופיים יעלה על 1.80 מ' ובכל מקרה יהיה חלל המסד סגור ע"י קיר .

לא יותקנו צניורת מים, ביוב, חשמל, טלפון, אנטנות וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה.	4.6 חזיתות המבנה
הבקשה להיתר בניה לבית דו משפחתי תוגש כתכנית אחת ותכלול את כל המרכיבים המשותפים כגון; מתקני גז, אשפה, אנטנות, מקלטים, חניות משותפות וכו'.	4.7 אלמנטים משותפים
פרגולות וגגונים יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.	4.8 פרגולות וגגונים
קולטי שמש יותקנו על שיפועים דרומיים של הגגות המשופעים כשהדוד יוסתר בתוך חלל הגג. במידה ולא יימצאו שיפועים כאלה, יש להתקין מסתור מלא לדוד וקולטי השמש. בכל מקרה הם יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.	4.9 דודי שמש
אופי ומיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.	4.10 אנטנות
ארובות להסקה דירתית, גובה הארובה ומיקומה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.	4.11 ארובות
5. פיתוח	

פיתוח השטח יהיה בהתאם לתשריט המצ"ב וע"פ תכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש, אשר תוגש לוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בהתאם לנספח הבינוי, יוגדר תחום גובה המבנה, 0.00 ומיקום קו הבנין על רקע תכנית מודד מוסמך.	5.1 פיתוח בתחומי המגרשים
פיתוח השטח הציבורי הפתוח הינו באחריות הרשות המקומית, כולל גינון, פיתוח פינות משחק, ספורט נוי וכו'.	5.2 פיתוח ש.צ.פ
עיצוב ומיקום גדרות בגבולות המגרש יובאו לאישור הוועדה במסגרת הבקשה להיתר בניה. גובה מינימלי של גדר המגרש יהיה 1 מ'. במקומות בהם משמשת הגדר כקיר תומך, תהיה הגדר עשויה מאבני בזלת. במקומות אחרים, ניתן יהיה להקים גדר בלוקים אשר תצופה בטיח בדוגמת ובגוון טיח המבנה.	5.3 גדרות
הכבישים והחניות יהיו בהתאם לתקן משרד התחבורה. החניות באזור מגורים א' יהיו בתחומי המגרש. מיקום החניה וצורת קירויה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה. שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר.	5.4 סלילת כבישים וחניות
מתן היתר בניה בשטח התכנית כפוף לקבלת אישור הג"א למקלט המוצע.	5.5 מיקלוט
6. שרותים	

מרשת המים העירונית ותבוצע ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע ביניני המגורים.	6.1 אספקת מים

יהיה ע"י חילחול, ע"י ניקוז טבעי, או ע"י ניקוז בתעלות ע"פ הקרקע ובצינורות תת-קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר. ביצוע המערכת יהיה ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע ביניני המגורים.

6.2 ניקוז מי גשם

יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית ויתבצע ע"י מגיש התכנית ובמקביל לביצוע ביניני המגורים.

6.3

מתקנים לאיסוף אשפה יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות המחוזי.

6.4 אשפה

אספקת סלפון ושרותי סלפון בשטח "התכנית" יהיו ע"י מוליכים תת קרקעיים. אין לבצע חיבורים עיליים. המערכת תבוצע ע"י מגיש התכנית ובמקביל לביצוע ביניני המגורים.

6.5 סלפון

תאורת הרחובות, הדרכים והשבילים הציבוריים תבוצע ע"י מגיש התכנית ובמקביל לביצוע ביניני המגורים.

6.6 תאורה

כל קוי החשמל כולל החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים ויבוצעו ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע מבני המגורים. הבניה בקרבת קוי חשמל, תהיה כפופה לתקנות ומפרטים של חברת החשמל לישראל בע"מ. 3 מ' מקו מתח נמוך, 6 מ' מקו מתח גבוה.

6.7 חשמל

מגיש התכנית יבצע התקנת הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם במקביל לביצוע ביניני המגורים.

6.8 הידרנטים

7. חתימות

בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

יזם ומגיש התכנית
משרד הבינוי והשיכון
מחוז הצפון

יעורך התכנית
חנוד שפירא אדריכלים
כרמיאל

חנוד שפירא, אדריכלים
ת.ד. 90, כרמיאל-20101
טלפון 4-985965

התמ"צה / להפקדה (לפני יום)
מס' תכנית: 60004
מס' תכנית: 9.491

Handwritten signature and stamp area.

משרד הפנים מרחז צפון

משרד הפנים מרחז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

גילזורד תכנית מס. 6600

הועדון המחוזית לתכנון ולבניה והליטה

לשנת 28.5.92

י"ר הועדה המחוזית

סמנליל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 6600

מחשבוט בילקוט הפרסומים מס. 1000

מס. 1000

משרד הפנים מרחז צפון
 ת"ד 1000 ארזה 09 ת.ד.
 1000 ארזה

משרד הפנים מרחז צפון

משרד הפנים מרחז צפון

משרד הפנים מרחז צפון

משרד הפנים מרחז צפון