

5

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה השכיח 1965  
 אישור תכנית מס. 11398  
 הועדה המהווה לתכנון ולבניה המליטה  
 ביום 21.11.01 לאשר את התכנית.  
 סימנכ"ל לתכנון

התכנית בסמכות הועדה המחוזית

מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס. 11398  
 מודטמה בילקוט הערסומים מס. 5094  
 מיום 15.7.02

מרחב תכנון מקומי - טבריה.  
תחום שיפוט מוניציפלי - טבריה.

המקום: טבריה - שיכון ד'

תכנית מפורטת מס' ג/ 11398

משנה שצ"פ למגורים א', ומבצעת איחוד וחלוקה חדשה בשטח התכנית

שינוי לג/ 5987 ול - ג/ 7604.

גוש 15287

חלקי חלקה 122, 37, 40.

שטח התכנית כ- 0.868 דונם.

רשימת עדכונים:

תאריך: מטרת העדכון:

21.6.99 עריכה ראשונית לעיון המזמין.

עריכה מתוקנת לדיון

09.12.01 עותקים לתוקף

צביה גולד - אודיכליה  
רח' אלונים 22 בצרנו עילית  
מיקוד 7000 סל. 065-71418

09.12.01

## פרק א

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת" מס' ג/ 11398 משנה שצ"פ למגורים א'.
2. המקום .....טבריה, שיכון ד'.
3. התשריט ..... יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכנית ..... סה"כ כ- 0.868 דונם .
5. גוש..... 15287
- חלק חלקה: 40, 37, 122 .
6. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית. טלפון: 6558211-06, פקס: 6560521-06
7. יוזם התכנית.....מנהל ההנדסה, עיריית טבריה, רח' טבור הארץ ת.ד. 508. טבריה מיקוד - 14105
8. עורכת התכנית.....צביה גולד- אדריכלית, אלונים 22, נצרת עילית, טלפקס: 6571418-06
9. יחס לתכניות אחרות....תכנית זו מהווה שינוי לג/ 5987 ול - ג/ 7604. במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום התכנית ולכשתאושר - תכנית זו תהא עדיפה.
10. מטרת התכנית.....לשנות ייעוד משצ"פ למגורים א', ולבצע איחוד וחלוקה חדשה בשטח התכנית
11. מסמכי התכנית.....התכנית כוללת תשריט בקנ"מ 1:500, ותקנון בן 6 עמודים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

## באור סימני התשריט.

- קו שחור עם שיננים ומספר.....גבול גוש ומספרו
- קו כחול עבה .....גבול תכנית.
- קו כחול מקוקו ומספר .....גבול תוכנית מאושרת ומספרה
- ירוק / אדום אלכסונים.....דרך משולבת
- קו ירוק מקוקו.....גבול חלקה לביטול
- כתום .....מגורים א'
- מספר ברביע העליון של עיגול.....מספר הדרך
- מספר ברביעים הצידיים של עיגול.....קו בנין מותר
- מספר ברביע התחתון של עיגול.....רוחב הדרך
- קו דק ומס' בצבע ירוק כהה.....גבול חלקה ומספרה

## פרק ב' פירוט מונחים .

- פירוש המונחים בתכנית יהיה לפי הפירושים הנתונים ב"חוק" אלא אם הוגדרו מפורשות אחרת בתכנית זו.
1. חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 על תקנותיו ותיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת התשריט.
  2. התכנית - תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/ 11398 המהווה שינוי לג/ 5987 ולג/ 7604, הכל בגבולות המותחמים בקו הכחול.
  3. אזור/מתחם/מגרש...שטח קרקע מסומן במס' מזהה + בצבע + תחום בקו מפריד שטח קרקע סמוך - כדי לציין ולאפיין אופן השימוש באותו אזור.
  4. מונחים נוספים....המונחים הבאים הם כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כולל התקנות תש"ל 1970 ותקנות חישוב שטחים ו-% בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 .
- המונחים הם : בנין, בעל, דרך, דירה, ועדה מקומית, ועדה מחוזית, קו בנין, קו רחוב, קומה, קומת מסד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, מבנה משק, מבנה עזר, מקלט, מרחב מוגן, מהנדס, מדרכה, תכנית, ת. מתאר, ת. מפורטת, ת. פרצלציה.

## פרק ג': רשימת תכליות

### 1. דרך להולכי רגל - ירוק / אדום אלכסונים

לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח וגינון, מדרכות, למעברים להולכי רגל ולעגלות, פינות משחק ונופש, פרגולות וספסלי ישיבה, פתוח חצרות והעמדת לוחות מודעות, העברת מתקני ניקוז, בריאות ותאורה - הכל באישור הועדה המקומית.  
אין להניח כל מערכות תקשורת, חשמל, ביוב וכיו"ב, אלא באישור מפורש של הרשות המקומית.

### 2. מגורים א' - כתום . ( תואם ג / 5987 )

ישמש לבנית בית מגורים עבור יח' מגורים אחת. לא יותר כל שימוש פרט למגורים, לא יותר כל מבנה ארעי.  
הבניה תותר ב - 2 קומות, ללא קומת עמודים.  
תותר בניית גדרות אבן סביב החלקה בגובה מירבי של 1.2 מ' מעל פני קרקע טבעיים.  
גובה מירבי של הבנין 7.8 מ' מעל פ.ק.ט.  
דודי שמש יוצנעו בשיפועי הגגות

## פרק ד' - תנאים למתן היתר בניה

- א. הבקשה להיתר בניה, וכל עבודות סלילה ופתוח, תכלול תכנית בנוי ופתוח, תכנית דרכים ותנועה, תאור דרכי ניקוז, מיקום תאורה, מיכלי אשפה ומבני מערכות טכניות.  
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.
- תכנית פיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב הפריטים המבונים, תיאור הגימור, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.  
לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
- ב. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.
- ג. צורת איסוף האשפה ע"פ הוראות העיריה.

## פרק ה' - הערות מיוחדות.

### 1. סעיף הפקעות.

השטחים המיועדים להפקעה, יוקצו ע"י מ.מ.י. לרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 188 ב', תשכ"ח . 1965. השטחים ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויהיו באחריותה.

### 2 חניה.

החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 3. גדרות.

גידור האתר יעשה ע"י המבצע תוך המנעות מפגיעה בסביבה הקרובה בכל הקשור בנושאי חזות, ניקוז וסחף קרקע. תותר בנית גדרות אבן לקס' או אבן שונה התואמת את המבנה, לגובה משתנה לפי צרכי הטופוגרפיה, אך בשום מקרה לא יותר גבוהה מ- 120 ס"מ מעל פני הקרקע בצידה הגבוה. כמו כן תותר גדר דקורטיבית גבוהה מחומר מתכתי, כולל פנסי תאורה ושילוט. המועצה תבצע קירות "גדר" בכל מקום שבו הם ייהרסו, כתוצאה מבצוע התכנית.

### 4. א. אסורה הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים.

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ'	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25 מ'	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלים של חשמל, ברשת תת קרקעית, ולא במרחק הקטן :  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליו עד 160 ק"ו  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. מרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתאום עם חברת החשמל.

טבלת זכויות והגבלות לפי תקנון התכנון והבניה  
 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים, תשנ"ב 1992

מס' ת"ד סה"כ	צפיפות נטו/ מס' ת"ד	גובה בנייה מני' במטר	מס' קומות	% בניה ושטח בנייה מני'						קני בניה			גודל מגרש מונימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
				סה"כ	ליסי' קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מחנות מפלס בנייה	מעיל מפלס בנייה	קדמי	אחורי	צדדי		
1	1	7.8	2	60	30	5	55	0	60	5	5	3	500	מגורים א'
אסורה הבניה				אסורה הבניה						אסורה הבניה			תשריט	
אסורה הבניה				אסורה הבניה						אסורה הבניה			לפי תשריט	דרך משולבת

4

טבלת יעודי שטחים ו- % בניה

מוצע	שטח (%)		שטח (דונם)		צבע בתשריט	יעוד השטח
	קיים	מוצע	קיים	מוצע		
84	0.0	0.725	0.0	0.0	כתום	אזור מגורים א'
00	86	0.000	*	0.746	ירוק	שע"פ
16	14	0.143		0.122	אלכסונים	דרך
100	100	0.868		0.868	אדום/ ירוק	משולבת
				0.868		סה"כ

**5. מים - מקור למי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יחולקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים, ויסתעפו מהם לבתים בהתאם לדרישות משרד הבריאות. הנ"ל באישור משרד הבריאות.**

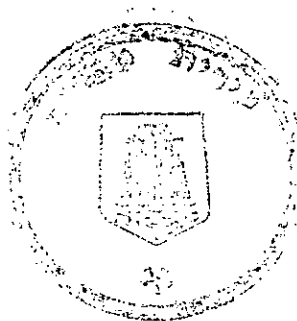
**6. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים. בעלי המבנים ו/ או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח התכנית וחיבורם למערכת הביוב. כל מערכות הביוב באישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.**

**7. ניקוז מי גשם - יהיה ע"י חילחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצנורות תת קרקעיים, בהתאם לדרישות הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.**

**8. השבחה - מס השבחה המתחייב יגבה כחוק.**

**9. תברואה - היתר הבניה ינתן רק לאחר תאום בעיות ניקוז הנכס והצגת תכנית להתחברות לרשת הביוב העירונית לשביעות רצון מהנדס העיר.**

חתימות:

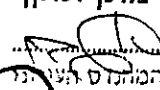
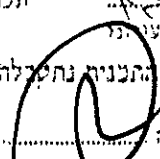


יוזם התכנית :  
עיריית טבריה

המלצה להפקדה:

הפקדה:

עורך התכנית :

בהמלצה / להפקדה / למתן תוקן הועדה המקומית לתכנון ולבניה מתן תוקף: ח ב ט ב ר י ה	
תכנית מס' 11398/ז	
המנהל העירוני	
התכנית נתקלה עיי הועדה המקומית	
תאריך: 22/4/02	
נוסר הועדה	

בעל הקרקע :