

5

ל  
70.3.03

2-4741

מחוז הצפון

נפה : טבריה

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת ג/ 11844 - שינוי יעוד ממסחר למגורים ג', טבריה - מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 287 בתוקף (שנת 1191) ושינוי לתרשיץ - טבריה עילית 1/12/9 בתוקף (שנת 1971).

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה, רח': שיכון ג' שד' אלנטאון 622 (80)

הודעה על אישור תכנית מס' 11844  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5157  
מיום 5.5.03

נ.צ. מרכזי	מזרח : 243/375	צפון : 198/825
מספר גוש**	חלקות	
15282	24	65/1

1.3 שטח התוכנית: חלקה 24 - 557 מ"ר  
חלקה 65/1 - 146 מ"ר  
סה"כ 703 מ"ר

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 11844  
... עדה זמנית לתכנון רגילי כחליטה  
כיום... לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדת המחוזית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
דרך קריית הממשלה, נצרת עילית.  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6558656

זים התוכנית: סיידא עמרם ת.ז. 071435515  
רמת טבריה 1א,  
טל: 04-6722966 פקס: 04-6722466

מגיש התוכנית: סיידא עמרם ת.ז. 071435515  
רמת טבריה 1א,  
טל: 04-6722966 פקס: 04-6722466

עורך התוכנית: אדריכל ברם פיין  
מס' רשיון 37004  
רח' הירדן 100 טבריה.  
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 287 מזושרת ושינוי לתרש"צ 1/12/9. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

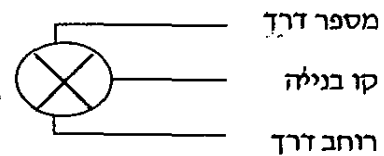
**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנת התוכנית
23.01.00	הכנת התוכנית
19.12.00	עדכון 1
02.04.01	עדכון 2
05.12.01	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול מגרש	קו מלא שחור
אזור מסחרי	צבע אפור מותחם באפור כהה
אזור מגורים ג'	צבע צהוב
דרך מאושרת	צבע חום
דרך לביטול	קווים חוצים אדומים אלכסוניים
מסי גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
גבול גוש	קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים
מספר חלקה	מספר מותחם עגול
גבול בניה	קו שחור מקווקו
גבול חלקה	קו מלא שחור



**1.10 טבלת שטחים:**

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מתצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
אזור מסחרי	557 מ"ר	79.2%	---	---
אזור מגורים ג'	---	---	703 מ"ר	100%
דרך מאושרת	146 מ"ר	20.8%	---	---
סה"כ	703 מ"ר	100%	703 מ"ר	100%

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית:

קביעת הוראות וזכויות בניה על מנת לאפשר הוצאת היתר בניה לבית מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד משטח מסחרי למגורים ג' ומדרך מאושרת למגורים ג'.
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד הקרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיית בינוי יעודים אדריכלים
- קביעת הנחיות סביבתיות.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח' דיור	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות קיימות)	יעוד קרקע
2 יח'	$703 \text{ מ"ר} * 60\% = 421.8 \text{ מ"ר}$	מגורים ג'

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 אזור מגורים ג': שטח הצבוע בתשרי בצבע צהוב מהווה אזור מגורים ג' ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור זה.

2 טבלת זכויות והגבלות בניה  
 לא יינתנו חיתוך בניה אלא בהתאמה לזכויות הבנות המפורטות בטבלת הזכויות  
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (השנים שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתורים תשע"ב 1992)

מצב קיים - לפי א/287

צפיפות נטו / מ"ר ניהוי למגורש	גובה בניה מקסימלי			אחוזי בניה / שטח בניה מקסי				קווי בניה			גודל מגורי (מ"ר/מ"ר)	שם האזור (שמושיים עיקריים)	
	במטרים	מ"ר קומות	סה"כ %	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עוקף	מתחת למפלס תכנית	מעל למפלס תכנית	קדמי	אחורי			צדדי
אין הגדרה ב-287 א	מעל כביש 11.5 מ' מעל מגרש 14.0 מ'	+3 קומות ותחתונה	220%	אין הגדרה ב-287 א	אין הגדרה ב-287 א	קומות קרקע - 80% קומות אחרות - 70%	אין הגדרה ב-287 א	קומות קרקע 80% קומות אחרות 70%	0	5	0	500 מ"ר או קיים	אזור מסחרי
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	146 מ"ר	דלד מאונשרות

**מצב מוצע**

צפיפות נטו / מ"ס / יח"י / למג"ש	גובה בנייה מקסימלי							אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי / אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי				קניי בניין		גודל מג"ש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מ"ס / קומות	סה"כ	הכסית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	אנ לפי קיים	אנ לפי קיים		
2 יח"י	מעל כביש 12.0 מ' מעל מג"ש 8.0 מ'	2	80%	55%	20%	60%	-----	קומות קרקע 35% קומות אחיות 25%	3	5 אנ לפי קיים	2.7 / 4 אנ לפי קיים	703 מ"ר	אזור מגורים ג'		

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א, – הוראות והנחיות נוספות:

##### עיצוב ארכיטקטוני:

##### 3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים. חזיתות המבנה תהינה מחומרים קשיחים, והקירות יחופו אבן או חומר איכותי אחר, בשיעור 100% או בשילובים שונים באישור המהנדס.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום המבנה ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון הרחוב.

##### 3.3.2 מזגנים:

המזגנים /או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה, ויותקנו ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יח.

##### 3.3.3 שילוט:

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, ע"פ פרטים שהתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
- ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה ע"פ הנחיות עיריית טבריה.

##### 3.3.4 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

##### 3.3.5 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג, הדודים יהיו מוסתרים, ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד ובאישור מהנדס העיר.

##### 3.3.6 צנרת:

לא תתקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחברנה למבנה בצורה פינימית.

##### 3.3.7 ארובות:

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מכלי הדלק / סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

##### 3.3.8 פרגולות ומרפסות:

- א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק – יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.
- ב. צורה ומידות סופיות של פרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה, ותחשב ע"פ הוראות החוק.
- ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

##### 3.3.9 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

### 3.4.0 גגות:

- א. לא יותר גימור אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר גג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

### 3.4.1 הוראות פיתוח נוף:

#### תכניות פיתוח:

- א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בק"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:
  1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
  2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה ע"פ הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכנן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.
  3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחוב, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.
  4. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נטיעות וגינון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח נוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
  5. תצורף תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לעקירה נטיעה וצמחים/ שיחים לשתילה, מפרט חומרי גמר וריצוף עם דוגמאות צבע ודגם. בתאום עם מחלקת גנים ונוף בעירייה ובאישור המהנדס העיר.

### 3.4.2 מסלעות וקירות תומכים:

- מסלעות ותבונה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
- מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.0 - 2.5 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שיועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי צמיחה. המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה של כ- 40 ס"מ תוך הקפדה על בניית אופקית. הקירות התומכים יהיו מחומר המותאם לאופי הרחובות הגובלים למגרש ולחומרים שבשימוש המבנה, באישור מהנדס העיר.

### 3.4.2 תחנת טרנספורמציה:

- לא תורשה התקנת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

### ב. - תשתיות:

#### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפני פסולת הבניה ופניו עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### ג. - הוראות כלליות

##### 1. מבנים קיימים:

קיים במגרש בית פרטי - מבנה דו משפחתי 2 יח' זו בצד זו.

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנה זה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

##### 2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

##### 3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



**4. חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כדרש בתקנות.

**5. עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**7. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל  
דרך קריית הממשלה, נצרת עילית.  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6558211

**זם התוכנית:**

סיידא עמרם ת.ז. 071435515  
רמת טבריה 1א,  
טל: 04-6722966 פקס: 04-6722466

סיידא עמרם

**מגיש התוכנית:**

סיידא עמרם ת.ז. 071435515  
רמת טבריה 1א,  
טל: 04-6722966 פקס: 04-6722466

סיידא עמרם

**עורך התוכנית:**

אדריכל ברם פיין  
מס' רשיון 37004  
רח' הירדן 100 טבריה.  
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

ברם פיין  
אדריכלים  
מס. ר. 37004