

15.11.2005

69-3871a

1000/1

ועדה מקומית **טכני**
 חקדת תוכנית מס' **2/7505/אח/א/א**
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית
 בשיבה מס' **279.05** ביום **20.05.06**
 עיר הועדה
אליהו גרון
 ס/מ"מ רה"ע
 ויו"ר הועדה לתכנון ובניה
 עיריית טבריה

מרחב תכנון מקומי טבריה

7505/אח/א/א
 31.10.05
 31.10.05
 4.11.05
 ה/3
 קי/א/א

תכנית בניין עיר מפורטת טבריה מס' טה/מק/ג/7505/2

ועדה מקומית **טכני**
 איטו תכנית מס' **7505**
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' **700602** ביום **7.7.06**
 עיר הועדה
אליהו גרון
 ס/מ"מ רה"ע
 ויו"ר הועדה לתכנון ובניה
 עיריית טבריה

מהווה שינוי לתכנית בנין עיר מפורטת

טבריה מס' ג/7505

"מגרש 26 - חוף צפוני, טבריה"

5/513/4
5/313

- 1.1 שם וחלות התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית בניין עיר מפורטת טבריה מס' XXX, "מגרש 26- חוף צפוני, טבריה"
שינוי לתכנית בנין עיר מפורטת טבריה מס' ג/7505.
תכנית זו תחול על כל השטח התחום בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 תחום שיפוט מוניציפאלי**
עיריית טבריה.
- 1.3 מקום התכנית**
המתחם ממוקם מצפון לטבריה על חוף הכנרת מתחת לכביש 348.
- 1.4 גושים וחלקות**
גוש 15725 : חלקות 20-21 וחלקי חלקות 13, 18, 19, 22-25
- 1.5 שטח התכנית**
כ-44.6 דונם, (מדידה גרפית).
- 1.6 מס' יח"ד**
ראה סעיף 2.2 להלן טבלת זכויות והגבלות בניה.
- 1.7 בעלי הקרקע**
מנהל מקרקעי ישראל
- 1.8 יוזמי התכנית**
מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
ת.ד. 580 נצרת עלית 17100
טלפון: 04-6558271 פקס: 04-6560521
- 1.9 עורך התכנית**
אורי שטרית אדריכלים בע"מ
דרך שלמה 2 תל-אביב-יפו 68111
טלפון: 03-6821282 פקס: 03-6817754
E-mail: office@shetrit.com

1.10 מסמכי התכנית

- א.10.1 דפי הוראות כתובות (להלן - "הוראות התכנית") – מסמך מחייב.
- ב.10.1 תשריט התכנית ערוך בקני"מ 1:1,250 (להלן - "התשריט") – מסמך מחייב.
- ג.10.1 נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:1,250.

1.11 יחס לתכניות אחרות:

על תחומי תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים ת/מ/א 13 מרחב הכנרת וחופיה על תיקוניה. התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' ג/7505. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת יחולו הוראות תכנית זו.

1.12 מטרות התכנית:

- יצירת מוקד תיירותי ע"י חלוקה מחדש של מגרש 26 למספר מגרשי בניה בהמשך לאזור המלונאות הסמוך, זאת על ידי:
 - א.1.12 קביעת היקף שטחי הבניה בתחום התכנית. 1.12.ב קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
 - ג.1.12 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965), של המתחם המסומן כך בתשריט.
 - ד.1.12 קביעת התנאים לבניה ולמתן היתרי בניה בתחומי התכנית.

1.13 באור סמני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
מלונאות ונופש מיוחד	שטח צהוב בהיר מותחם חום עם רבועים חומים
מלונאות ונופש	שטח צהוב בהיר מותחם חום
מסחר ומלונאות (מסחרושרותי תיירות)	פסים אלכסוניים כתום אפור
חוף רחצה ציבורי	שטח צהוב חקי מותחם כתום
מתקנים ציבוריים	שטח כתום בהיר מותחם חום
דרך מוצעת	שטח אדום
דרך לבטול על רקע הייעוד	שטח מוטה אלכסוני קו אדום דק
דרך קיימת / מאושרת	שטח חום בהיר
דרך הטיילת	פסים אלכסוניים חום בהיר/ירוק בהיר
זכות מעבר לציבור/רגלי	פסים אלכסוניים ירוקים על רקע הייעוד
זכות מעבר לציבור/רגלי	קו ירוק עבה מקוטע
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק בהיר
אזור לפיתוח נופי	שטח ירוק בהיר עם צלבים בחום
אזור שמורת חוף	שטח ירוק בהיר עם רבועים ירוקים
חזית מסחרית	קו סגול עבה
גבול גוש	קו דק ומשולשים שחורים
גבול חלקה חדשה ומספרה	קו שחור דק וספרה בעיגול

2.1 רשימת התכליות:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2.1.1 א. אזור למלונאות ונופש מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב בהיר מותחם חום עם רשת קוים אלכסוניים דקים בחום, הוא אזור לבניית מבנים למלונאות ונופש מיוחד. על אזור זה יחולו ההוראות הבאות:

1. באזור זה יותרו שימושים של אכסון מלונאי, מסחר מלונאי, שירותים לאכסון מלונאי, מסחר לצריכה פנימית, אולמי כינוסים וחניה תת קרקעית, על כל השירותים הנלווים לתכליות אלה. באזורים בהם תסומן חזית המבנים בקו סגול עבה יותרו בקומת הקרקע הגובלת עם דרך מסי 350 שימושים מסחריים כגון גלריות, בתי אוכל, אולמות בידור ושמחות, מועדונים וכדומה.

א"י ליוני 15
א"י תשס"ה
סי. 100.1

2.1.1 ב. אזור זכות מעבר לציבור רישום זיקת הנאה:

ברצועה המסומנת בתשריט (קו מקוטע ירוק עבה) תובטח זכות מעבר לציבור (הולכי רגל, רכב תרום ורכב תפעולי). זכות המעבר כמפורט לעיל תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

2.2 טבלת זכויות והגבלות הבניה:

שטח בניה מקסימלי במ"ר	קווי בנין				גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	יעוד
	מע"י	דר"י	מז"י	צפ"י			
7505/ג' מס' 7505	*	4	60	4	11,872	א'26	מלונאות
7505/ג' מס' 7505	*	4	60	4	13,786	ב'26	ונופש
7505/ג' מס' 7505	*	4	60	4	18,982	ג'26	מיוחד
					44,640		סה"כ

2.2.2. הערות לטבלת זכויות והגבלות בניה

- א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- ב. קווי בנין אפס, על קרקעיים, יהיו מחייבים בשיעור שלא יפחת מ- 60% מחזית הבנין.
- ג. למרות מגבלת קו בניין כאמור לעיל וכמסומן במסמכי התכנית, תותר הקמת חדרי מדרגות עד קו בניין '0', כמסומן בנספחי הבינוי.
- ד. תותר הקמת מרתפי שרות או מרתפי חניה עד קו המגרש (קו בנין '0' מתחת לקרקע בכל צדי המגרש), ובלבד שתכנית המרתף לא תעלה על 70% משטח המגרש כאמור. 30% משטח המגרש שאינו מבונה, מיועד להחדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- ה. חדרים טכניים על הגג יחושבו במנין שטחי השרות המותרים במגרש.
- ו. מחסנים, חניות, חדרי מכונות, חדרי גנרטור, מאגרי מים ותחנת טרנפורמציה יהיו חלק מהבנין ויבנו בקומת הקרקע או המרתף, בתוך קווי הבנין, אלא אם יש הוראה מיוחדת בהוראות התכנית. מבני אשפה סגורים, מותר שיבנו על קו מגרש ובלבד שאושרו על ידי מהנדס העיר בתכנית הפיתוח בקנ"מ 1:250, כחלק מהיתר הבניה.

2.3 הוראות אדריכליות

2.3.2 א. כללי:

- ההוראות שלהלן הן הוראות לגבי כל המגרשים שבתחומי התכנית:
- כל בניה בתחום המגרשים לבניה מחייבת תוכנית בינוי שלמה ותוכנית פיתוח בק.מ. 1:250 עבור כלל המגרש. על תכנית הפיתוח לכלול את הנתונים הבאים:
- מפלסי הקומות
 - שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, מפלסים ופריסת קירות תמך, גדרות, מעקות, ניקוז, מדרגות פתוח שטח.
 - חתכים עקרוניים של המבנה
 - מפלסי קירות התמך ופיתוח השטח
 - סימון שבילים ומעברים אחרים
 - מתקנים הנדסיים (אשפה, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת, כבלים וכדומה)
 - זכויות מעבר לתשתיות
 - גינות, נטיעות.
 - רהוט רחוב, תאורה ציבורית, אלמנטי הצללה, שילוט וחומרי גמר

תוכניות אלה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה החלקי ו/או השלם לגבי אותו מגרש.

ב.2.3 גגות :

הגגות בתחומי התוכנית יוצגו כחזית חמישית. כל היתר בניה יכלול בתוכו תוכנית מפורטת של גגות המבנה עליו חל ההיתר.

1. חומרי הגמר בגגות יהיו חומרים עמידים ובעלי טווח קיום ארוך. לא יותרו חומרי איטום אספלטיים או פי.וי.סי. החשופים לעין. חומרים אלה, במידה ויעשה בהם שימוש, יצופו באגרגטים או בחומר טבעי אחר (דוגמאות אבן, אריחי חימר, חצץ, נחושת וכיו"ב).
2. בתחומי התוכנית לא יותרו גגות רעפים.
3. בתחומי התוכנית לא יותרו קולטי שמש דוודים או מתקנים הנדסיים אחרים על הגגות מבלי ששולבו באדריכלות הגגות באופן מלא ומוצנע ובהתאמה מלאה לאופי החזית החמישית.

ג.2.3 מרתף :

כמרתף בבנין יחשב חלק בנין הנמצא בתוך הקרקע ותחום בלפחות בשלשה צדדיו ואינו בולט יותר מ- 90 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננת, בנקודה הגבוהה במגרש. על אף האמור לעיל, תותר קומת מרתף חלקית גבוהה יותר, ובלבד ששטחה ייחשב במניין השטחים העיקריים.

ד.2.3 חומרי גמר :

1. גמר ציפוי הבניינים יהיה מחומר קשיח ועמיד (כולל טייחים בני קיימא על בסיס סיד כבוי וחול ים) בגווני אדמה (בו', אוקר, חום אדמה וחום אדום). לשביעות רצון ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. גוון חלקי הבניין המדורגים לאורך דרך מס' 350 יקבעו בהתאמה לכלל המגרשים ועל פי קביעת מהנדס העיר.
2. כל הגדרות וקירות התמך בתחומי התוכנית יבנו מאבן בולת טבעית מלבנית בשורות אופקיות. ראש הקיר יבנה באבן מלאה ברוחב שלא יקטן מ-15 ס"מ.

ה.2.3 שלטי זיהוי וסמלים מסחריים :

1. שלטי זיהוי וסמלים מסחריים בכל תחומי התוכנית יעשו עפ"י עקרונות שילוט אחידים ועפ"י תכנית שילוט שתוכן על ידי יוזם התכנית. תכנית השילוט תהא לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. תוכנית השילוט תכלול שלטי הכוונה, תנועה, והוראה, כמו גם עקרונות לשלוט מסחריים וסמלים מסחריים (לוגו).

ו.2.3 הוראות אדריכליות לאזור למלונאות ונופש מיוחד :

1. מפלס ה- ± 0.00 בכל מגרש שבאזור זה יהיה כמסומן בנספחי התכנית. גובה ה- ± 0.00 יכול שישתנה בחצי מטר למעלה או למטה, ובלבד שיתר המפלסים במבנה יהיו כמסומן בנספח התכנית.
2. על מנת לשמור על מבטים פתוחים מהכנרת אל העיר, גבה המבנים המקסימלי לא יעלה על גבה החתך שנוצר ע"י חיבור שלוש קומות מעל למפלס דרך 353 ושלוש קומות מעל מפלס החוף, כמפורט בחתכים בנספח הבינוי.

3. מפלס הגג העליון המסומן בנספח הבנוי איננו כולל את גבה מעקה הגג, גבה המתקנים הטכניים וחצרות השרות שעל הגג (מגדלי מעליות, מאגרי מים, חדרי חשמל, חדרי מכונות, חצרות מעבי מזוג אוויר וכדומה). הגובה המקסימלי של מתקנים טכניים אלה לא יעלה על 6.0 מטרים.

2.4. הוראות לפיתוח נוף: פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

א.2.4 גדרות:

1. גדרות לכיוון דרך או מעבר ציבורי, שטח פתוח פרטי או שטח ציבורי פתוח, יבנו מאבן בזלת מרובעת בנויה בשורות אופקיות. יותר שילוב מעקה ברזל מסוגן בגדר האבן.
2. לא יורשה שימוש בגדר רשת מכל סוג שהוא, ולא יאושר שימוש בגדרות ממרישי עץ.

ב.2.4 קירות תמך:

1. קירות תמך ייבנו מאבן בזלת טבעית מלבנית בשורות אופקיות.
2. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה לא יעלה על 4.50 מ' כולל מעקה בנוי בגובה 1.10 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 4.50 מ' יבנה קיר התמך בדירוגים מגוונים בעומק שלא יפחת מ- 1.00 מ' כל אחד.
3. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית אשר מידותיה לא תפחתנה מ- 15 ס"מ.
4. ניקוז הקיר התומך יהא נסתר.

ג.2.4 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
2. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
3. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור מהנדס העיר.

ד.2.4 עצים וצמחיה:

1. אין לעקור עץ ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, אלא לפי האמור בסעיף קטן 2 שלהלן.
2. עץ שיעקור לאחר קבלת היתר לכך, יינטע אחר תחתיו בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להעתקה הוא יוחלף בעץ חדש בוגר.

ה.2.4 חיבור מערכות תשתית:

חיבורי מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים.

ו.2.4 מתקני גז, דלק וכיו"ב:

מתקני הגז, הדלק וכיו"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

1.2.4 מתקני האשפה :

1. מתקני האשפה באזור הבניה השונים ימוקמו באזורי השירות / פריקה וטעינה כמסומן בנספח התנועה ולשביעות רצון מהנדס העיר.
2. חדרי אשפה אפשר שיבנו בקו המגרש ובלבד שפתרונם ושילובם בפיתוח יהיה כלול בתכנית הבינוי והפיתוח.

פרק 3

3.1 חלוקה

החלקות הקיימות שאינן זהות לגבולות המגרשים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלות. יצירת חלקות חדשות תהיה בהתאם לגבולות המגרשים החדשים המוצעים בתכנית זו. תנאי לקבלת היתר בנייה הוא הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה (התשכ"ה-1965).

3.2 הפקעות ורישום

- א.3.2 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה פרק ח' סעיפים 188,189,190 וירשמו על שם הרשות המקומית, עפ"י סעיף 26 לחוק.
- ב.3.2 חישוב שטחי המגרשים נעשה ע"י מדידה גרפית. יותרו סטיות בגודלי המגרשים בתנאי שסטיית היחס בין סך כל שטחי המגרשים למלונאות ולאכסון מלונאי מיוחד לבין סך כל שטחי המגרשים למטרות ציבור האחרות לא תעבור את המותר בחוק.
- ג.3.2 לאחר הכנת תוכנית מדידה תוכן תוכנית לצרכי רישום בהתאם לחוק.

א.3.3 חניה

- א.3.3 החניה בתחום התכנית תהיה לפחות על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, על פי תקן החניה שבתוקף וע"פ החלטות הועדה המקומית לתכנון ובניה. חניה לרכב פרטי תהא בתחום המגרש לפי אזור השימוש. החניה כמפורט בסעיף 3.3.5 ב שלהלן היא בנוסף לחניה הנדרשת על פי התקן באזורי השימוש שבתחומי התכנית.
- ב.3.3 תותר חניה בתחום האזור לחניה במקביל לדרכים כמסומן בנספח הבינוי.
- ג.3.3 על כל 3 מקומות חניה שלאורך זכות הדרך יינטע עץ אחד לפחות.
- ד.3.3 תותר חנייה לאוטובוסים כנדרש על פי התקן למלונאות באשור מהנדס העיר וכמסומן בנספח הבינוי.

- ה.3.3 יותרו שינויים, תיקונים ועדכונים של נספח התנועה כתוצאה מתכנון אדריכלי והנדסי מפורט של החלקות השונות ובלבד ששינויים, תיקונים ועדכונים כאמור לעיל לא יהוו סטייה מהותית מנספח הבינוי ויאושרו על ידי מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ו.3.3 יינתנו זיקות הנאה הדדיות בין חניונים לצורך תפעול משותף ומעבר כלי רכב.

מערכות תשתית:

3.4

- א.3.4 אשפה:
- סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאתר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ב.3.4 מים:
- אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות, ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ג.3.4 ניקוז:
1. פיתוח המגרשים יעשה בצורה שתשלב את ניקוזם עם מערכת הניקוז הטבעית.
 2. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש, בתאום ובאישור של מנהלת הכנרת ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.
 3. תותר זכות מעבר לניקוז ותשתית ממגרש למגרש בתוך תחום המגרשים.
 4. הקווים יועברו סמוך לגבולות המגרש.
- ד.3.4 חשמל:
- א. אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ, אשר תהיה תת קרקעית בתחומי התכנית. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
 - ב. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, בשטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף 2.1.1. יב לעיל, או לחילופין ישולבו בבינוי כך שלא יפריעו לפיתוח המגרש.
 - ג. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
 - ד. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר 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:
 1. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים – 2.0 מטרים.
 2. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים – 1.5 מטרים.
 3. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מטרים.
 4. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') – 11 מטרים.
 5. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') – 25 מטרים.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתת על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ה. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

1. 3 מטרים מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

2. 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

3. 0.5 מטרים מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.

ו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.

ז. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות חברת חשמל.

ה.3.4 תקשורת:

מערכת תקשורת תהיה תת – קרקעית בכל תחומי התכנית ותבוצע בהתאם לתכנית פיתוח, ובאישור הרשויות המתאימות. החיבורים לבניינים יהיו תת - קרקעיים.

ו.3.4 ביוב:

1. כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולנספח מים וביוב.

2. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי/עירוני.

3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת המתקנים.

4. תנאי להוצאת היתרי בניה - פתרון ביוב המאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

5. טופס 4 יינתן ו/או אישור שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כאמור לעיל.

6. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לוי"ז להתחברות למערכת המרכזית ולמתקן טיפול בשפכים שיעמוד בתקנים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים.

3.5 איכות הסביבה:

יש לתאם ולאשר באגף לאיכות הסביבה של הרשות המקומית את פתרונות פינוי אשפה, השילוט, השפכים, זיהום האוויר וכו'.

3.6 סידורים מיוחדים לנכים:

גישה ושירותים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

3.7 תנאים להיתר בניה:

א.3.7 הוצאת היתרי בניה תותנה בתחילת הכנת תוכנית לצרכי רישום לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב.3.7 היתרי בניה יוצאו רק לאחר הגשת תוכנית פיתוח כוללת בקני"מ 1:500 ואישורה ע"י מהנדס העיר.

תכנית הפיתוח תכלול את המבנים, מסי קומות, גובה, הגישות, פתרון החנייה, גדרות, מפלסי המבנים והפיתוח, מתקני איסוף אשפה, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז,

דרכים וגובהם, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח תחתון), קווי טלפון, טל"ח ויתר התשתית הדרושה, אשר תהיה תת קרקעית ותוכן לאחר אישור התכנית. כמו כן, תכלול תכנית הפיתוח - גיבון - כולל נטיות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חנייה וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.

ג.3.7 תכניות הפיתוח יהיו על רקע תוכניות מדידה עדכניות החתומות על ידי מודד מוסמך.

ד.3.7 לא יוצא היתר בניה ללא תוכנית הכוללת את המבנה, שירותיו, מס' הקומות, גובהו, הגישות אליו, פתרון חניה, מקלטים, גדרות תומכים, מפלסי הבנין והפיתוח, מתקני איסוף אשפה, ניקוז כל חלקי המגרש, גבהיי הדרכים הצמודות, סימון קווי בנין, חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעית וסופית, וכל שיידרש ע"י מהנדס העיר.

ה.3.7 בגדרות החצרות יותקנו וישולבו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלוויזיה וכו' בהתאם לתכנית פיתוח בקני"מ 1:500 שתאושר על ידי מהנדס העיר.

ו.3.7 חישוב שטחים בהתאם לחוק.

ז.3.7 לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.

ח.3.7 תנאי להוצאת היתרי בניה - פתרון ביוב המאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד איכות הסביבה.

ט.3.7 תנאי לאישור היתר בניה - אישור משרד הבריאות על שמירת מרחק בטחון ממתקן טיהור מים הסמוך.

3.8 היטל השבחה:

יוטל ויגבה על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק.

3.9 מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יבנו על פי תקנות והנחיות הג"א.

3.10 רעידות אדמה

כל המבנים יבנו על פי תקן ישראלי מס' 413 מחייב לעמידה בפני רעידות אדמה והתיקונים והעדכונים שיבואו בעקבו תם.

3.11 הידרנטים

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע

מנהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 27.11.106
 מינהל מקרקעי ישראל
 מנכ"ל הצפון

מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

עורך התכנית:

אד"ר אורי שטרית
 אורי שטרית אדריכלים בע"מ