

237  
14-6-06

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מס' ג' / 10910 - ואדי רקת

מס' יח"ד : 1084

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-עם טבלאות-איגון

~~משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק לתכנון והכניה תשנ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס'  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום... להפקיד את התכנית  
 הרצל גד'י  
 יו"ר הועדה המחוזית~~

שינוי לתכנית מתאר מקומית טבריה ג' / 287  
שינוי לתכנית ג' / 4179

תחום שיפוט מוניציפלי טבריה

היזום :

מנהל מקרקעי ישראל  
באמצעות חברת אהוד תייר  
רח' קרית המדע 5 ירושלים  
טל : 5711661-02 פקס : 5820919-02

~~הודעה על הפקדת תכנית מס'  
 מרסמה נילקוט הפרחומים מס'  
 מיום~~

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' שמאי 6 ירושלים  
טל : 5318870-02

בעל הקרקע :

גרטנר אדריכלים ומתכני ערים בע"מ  
רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים  
טל : 5714620-03

עורך התכנית :

מס' 10910-15  
 חוק התכנון והכניה תשנ"ה 1965  
 אישור תכנית מס'  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 10.3.04 לאשר את התכנית  
 הרצל גד'י  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

דצמבר 2005

תאריך :

הודעה על אישור תכנית מס'  
 מרסמה נילקוט הפרחומים מס'  
 מיום 9.8.06

DOCUMENT\198 - \ואדי רקת\79-תקנון.doc  
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : טבריה  
תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה :

מס' קומות מרבית בחוץ	מס' קומות מרבית עליון	גובה בניה מרבית מעל כביש עליון	אחוזי בניה מותרים						קווי בניה		סה"כ יחיד מרבית	מס' יחיד מרבית במגורש	מס' מגורש	גודל מגורש מניימלי במ"ר	יעוד
			תכנית קרקע מרבית	סה"כ	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מעל מפלס התניסה (6)*	קדמי	אחורי	צדדי					
(4)* 5	10	3	40%	65%	15%	50%	65%	5	10	0/3	40	1	201-240	250 מ"ר (8)*	מגורים אי
(4)* 5	10	3	40%	119%	24%	95%	119%	5 מ' * (1)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' * (1)	40	45	101	3000	מגורים בי
5	10	3	50%	119%	24%	95%	119%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	54	102	3000	מגורים בי
5	10	3	40%	131%	26%	105%	131%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	26	103	3000	מגורים בי
5	10	3	40%	119%	24%	95%	119%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	26	104	3000	מגורים בי
5	10	3	40%	129%	26%	103%	129%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	25	105	3000	מגורים בי
5	10	3	50%	125%	25%	100%	125%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	51	106	3000	מגורים בי
5	10	3	50%	131%	26%	105%	131%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	47	107	3000	מגורים בי
5	10	3	50%	129%	26%	103%	129%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	42	108	3000	מגורים בי
5	10	3	50%	125%	25%	100%	125%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	57	109	3000	מגורים בי
5	10	3	50%	125%	25%	100%	125%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	54	110	3000	מגורים בי
5	10	3	50%	125%	25%	100%	125%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	49	111	3000	מגורים בי
5	10	3	50%	125%	25%	100%	125%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	21	112	3000	מגורים בי
5	10	3	50%	125%	25%	100%	125%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	77	113	3000	מגורים בי
5	10	3	40%	134%	27%	107%	134%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	57	114	3000	מגורים בי
5	1	0	40%	145%	29%	116%	0%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	49	115	3000	מגורים בי
6	10	3	40%	131%	26%	105%	131%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	65	116	3000	מגורים בי
5	10	3	40%	131%	26%	105%	131%	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	6 מ' (ביחס לכביש עליון)	5 מ' (ביחס לכביש עליון)	40	26	117	3000	מגורים בי
16	52	16	30%	200%	40%	160%	200%	5	6	5	273	301	7500	מגורים בי	
3	10	2	60%	200%	40%	160%	200%	5	5	5	273	601	4500	מסחר	
3	9	2	50%	125%	25%	100%	125%	5	5	5	273	701-709	1200	מבני צינור	
2	10	2	50%	175%	35%	140%	175%	5	5	5	1084	401	4500	מרכז ספורט	

ראה הערות לסבלה בדף הבא.

\* (1)\*, (2)\*, (3)\*, (4)\*, (5)\*, (6)\*, (7)\*, (8)\* – ראה הערות בסעיף 3.2.

1.1. שם התכנית :  
תכנית זאת תקרא תכנית מתאר מס' ג' / 10910 – ואדי רקת.  
המהווה שינוי לתכנית מתאר טבריה ג' / 287 , ושינוי לתכנית  
4179 .

1.2. מקום התכנית :  
התכנית ממוקמת בצפון טבריה וגובלת בואדי רקת ותל רקת  
וכן כביש 90 עוקף כנרת.

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>חלקי חלקה</u>
15041		30,4
15071	14,15,17,19,23,24	16,20,27,28,29
15083	1,7	6,10,73

1.3. שטח התכנית :  
שטח התכנית 453.96 ד'

1.4. בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים  
רח' שמאי 6 ירושלים  
טל : 5318870-02

יזם התכנית : מנהל מקרקעי ישראל  
באמצעות חב' אהוד תייר  
רח' קרית המדע 5 ירושלים  
טל : 5711661-02 פקס : 5820919-02

מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל  
באמצעות חב' אהוד תייר  
רח' קרית המדע 5 ירושלים  
טל : 5711661-02 פקס : 5820919-02

עורך התכנית : גרטנר אדריכלים ומתכני ערים בע"מ  
רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים  
טל : 5714620-03 פקס : 5714619-03

1.5. יחס לתכנית אחרות (אזוריות ומקומיות) :

ביחס לתמ"א 31 - יעוד הקרקע שטח לישוב עירוני.

ביחס לתמ"א 35 - יעוד קרקע לפי תשריט יעודי קרקע  
מרקם עירוני

הגדרה לפי תשריט הנחיות סביבתיות  
שטח לשימור משאבי מים ושטח עם  
רגישות נופית גבוהה.

ביחס לתמ"מ 2 - התכנית תואמת את היעודים בהתאם  
לתיקון מס' 9.

ביחס לתמ"א 13 - שינוי יעוד למרקם עירוני תוך הקלות  
למקטעים 4.5 שאושרו.

תכנית מתאר מקומית :  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ג' / 287 שקבלה תוקף.

תכנית מפורטת מקומית :  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג' / 4179 .

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת להוראותיה  
של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה .

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 20 עמודים - מסמך מחייב
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 - מסמך מחייב
  - ג. נספח בינוי + חתכים 1:1250 - מסמך מנחה
  - ד. נספח תנועה 1:2500 - מסמך מנחה
  - ה. תוכנית חברת מהנדסים בקנ"מ
  - ו. נספח ביוב קנ"מ 1:2500 - מסמך מנחה
  - ז. טבלאות איזון - מסמך מחייב
  - ח. נספח שלביות 1:2500 - מסמך מנחה
  - ה. נספח נופי 1:2500 - מסמך מנחה
- + 10 עמודי הוראות

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאור	תאריך	הערות
הכנה		
עדכון 1	אוקטובר 1999	
עדכון 2	פברואר 2000	
עדכון 3	יוני 2002	
עדכון 4	אוקטובר 2002	מאושר להפקדה
עדכון 5	נובמבר 2003	
עדכון 6	ינואר 2004	
עדכון 7	אוגוסט 2004	לאישור רשות העתיקות
עדכון 8	דצמבר 2004	למחוזית לאישור סופי
עדכון 9	ינואר 2005	עדכוני שטחים ע"פ ט. איזון
עדכון 10	דצמבר 2005	עדכוני שטחים ע"פ ט. איזון

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק  
התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

שטח צבוע כתום	אכסון ב'
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח נוף הנחל	שטח צבוע טורקיז
מבנה ציבורי	שטח חום כהה מותחם חום
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה
נופש חופי	פסים אנכיים ירוק צהוב לסירוגין
מתקנים הנדסיים	פסים סגולים באלכסון על רקע ירוק
נופש בחיק הטבע (נ.ב.ט)	פסים אנכיים ירוק ולבן לסירוגין
רצועת תנודות המים מפלס 211 – 213	שטח צבוע תכלת כהה
רצועת תנודות המים מפלס 209 – 211	פסים אופקיים צהוב ותכלת לסירוגין
רצועת תנודות המים	שטח צבוע תכלת בהיר
שטח חקלאי	פסים אופקיים ירוק ולבן לסירוגין
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך לביטול	פסים אלכסוניים אדומים לרוחב הדרך
גבול תחום תכנון מפורט (תמ"א 13)	קו שחור מרוסק עבה
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול גוש	קו שחור עם משולשים שחורים
כינוי חוף	מספר במחצית עליונה על עגול
קיבולת חוף	מספר בצד העגול
כינוי אזור אכסון	ספרה בחלק עליון שמאלי של הריבוע
סוג אזור אכסון	אות בחלק העליון ימני של הריבוע
קיבולת מיטות	מספר בחלק התחתון של הריבוע
מס' מגרש מוצע	מספר בתוך אליפסה
מס' חלקה קיימת	מספר בתוך עיגול
מס' הדרך	מספר ברבע עליון של עגול על הדרך
קו בנין קדמי	מספר ברבע צדדי של עגול על הדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עגול על הדרך
גבול חלקה	קו שחור מרוסק
שטח חניה	משובץ באלכסון
אזור מגורים	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
דרך משולבת	שטח צבוע פסים ירוק אדום
פארק עתיקות	שטח ירוק מותחם קו שחור מרוסק
מסחר	שטח צבוע פסים אפור לבן לסירוגין
מרכז ספורט	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם חום
שמורת טבע	שטח משובץ ירוק
שטח כפוף לתכנון מפורט	אזור צבוע פסים אופקיים חום צהוב
שטח לשירותים הנדסיים	אזור צבוע חום מותחם חום כהה

1.10. טבלת שטחים :

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (ד')	%	שטח (ד')	%
אזור מגורים א'	0.17	0.04	13.75	3.03
אזור מגורים ב'	-	-	122.77	27.04

4.14	18.81	10.23	46.36	אזור מגורים ג'
-	-	0.38	1.66	מגרש למתקנים מיוחדים
-	-	0.05	0.23	שטח פרטי פתוח
1.10	5.01	-	-	מרכז ספורט
10.92	49.55	1.57	7.15	אזור למבני ציבור
21.92	99.49	10.76	48.76	שטח ציבורי פתוח
1.02	4.62	-	-	מסחר
11.28	51.19	5.27	23.88	דרך מוצעת
6.07	27.57	3.55	16.09	דרך קיימת מאושרת
-	-	9.92	44.98	שטח כפוף לתכנון מפורט
13.48	61.20	-	-	פארק עתיקות
-	-	58.23	264.68	שמורת טבע
100%	453.96	100%	453.96	סה"כ

**פרק 2 : מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית :**

2.1. הקמת שכונת מגורים חדשה של – 1084 יח"ד תוך קביעת שלבי ביצוע.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי ייעודי קרקע למגורים א', ב', ג'.
- ב. קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה קביעת צפיפות מרווחי בניה וגובה במבנים.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת שלבים והנחיות לביצוע קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. איחוד וחלוקה מחדש.

2.2.א' : נתונים כמותיים עיקריים :

שטח עיקרי	מס' יח"ד		יעוד קרקע
125,208	1084		מגורים
8000	-		מסחר

מבני ציבור	-	32000
------------	---	-------

**פרק 3 : הוראות התכנית :**

**3.1. רשימת התכליות והשימושים :**

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו וברשימת השימושים המותרים לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

**3.1.1. אזור מגורים א' – בנה ביתך (מגרשים 201-240) :**

- יחידות מגורים חד משפחתיות צמודות קרקע בגובה עד 2 קומות בתוספת אפשרות ניצול חלל גג רעפים ומרתף.
- כל 4 או 5 מגרשים נחשבים ליחידת תכנון אחת כך שקו הבניין הצידי במגרשים הפנימיים הוא (0) וקווי הבניין הצידיים ליחידה יהיו 3 מ'.
- גודל מגרש מינימלי 250 מ"ר (תותר סטייה עד 5%).

**3.1.2. אזור מגורים ב' (מגרשים 101-117) :**

- יחידות מגורים הכוללות בתים בבניה טורית ובבניה מדורגת.
- צפיפות דיור של עד 6 יח"ד לדונם נטו.
- נספח הבינוי מגדיר מספר סוגים של מגורים מומלצים הנובעים ממיקומם ביחס למערכת הטופוגרפית ומערך הכבישים. הבינוי עוקב אחר מערכת הדרכים ומחזק אותה לבינוי נלוות הנחיות לגבי גובה בניינים תוך התייחסות מרבית למבנה הטבעי של הטופוגרפיה הבינוי מתייחס למבטי נוף קרוב ורחוק, ליחסי הגומלין בין בניינים סמוכים וליחס בין הבנוי והפנוי בתוך אזורי המגורים במרחק של לפחות 8 מ' ביניהם.

**3.1.3. אזור מגורים ג' (מגרש 301) :**

- בתי מגורים בבניה גבוהה, שיכלול דירות, דירות פנטהאוז, דירות רב מפלסיות וחניות.
- צפיפות דיור של עד 13.5 יח"ד לדונם נטו.
- על המגרש יבנו 5 מבנים רב קומתיים סה"כ 273 יח"ד.

**3.1.4. אזור למבני ציבור (מגרשים 701-709) :**

- מבני ציבור כוללים מוסדות חינוך, בריאות, דת ותרבות באישור הועדה המקומית.

- מגרש 701 מיועד להקמת בית ספר יסודי.
  - מגרש 702 מיועד להקמת חטיבת ביניים וחטיבה עליונה.
- 3.1.5. שטח ציבורי פתוח (מגרשים 501-516) :
- גנים, שבילים, מתקנים ומשטחים לספורט, אזורי תצפית ושבילי מדרגות
  - במגרשי שצ"פ מס' 507, 513 שבתשריט, מותרת הקמת מבנים הנדסיים (באישור מהנדס העיר), בהתאם לדרישות הנופיות הקיימות בהוראות תכנית זו.
- 3.1.6. פארק עתיקות תל רקת (מגרש 1101) :
- כל עבודות הפיתוח יעשו באישור רשות העתיקות.
- 3.1.7. מסחר (מגרש 601) :
- מרכז מסחרי שכונתי הכולל שטחים למסחר, משרדים, מסעדות ובידור עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 3.1.8. דרך קיימת/מוצעת (מגרשים 801-807, 901-908) :
- כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, מתקני משחק וגן, תחנות לתחבורה ציבורית ותשתיות ציבוריות.
- 3.1.9. מרכז ספורט (מגרש 401) :
- שטחים לפעילויות ספורט ומשחק, אולמות ספורט, אצטדיון, בריכות שחייה, עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. מיועד לצרכי ציבור והגדרתם בסעיף 188 ב' ויוחכרו לרשות המקומית לפי נוהל מ.מ.י.

גיליון הטבלה-



3.2.1.6. במידה ולא ידועה החלוקה של אחוזי הבניה בין מעל למפלס לבין מתחת למפלס יש לרשום את כל האחוזים מעל מפלס הכניסה ולהוסיף הערה מתחת לטבלה :  
" ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר".

3.2.1.7. גובה הבנינים במגרש 115 , לא יעלה על 1 מ' מעל הכביש העליון- כביש מס 8. הגובה אינו כולל הגבהות נקודתיות עבור חדרי מדרגות, חדרי מכוונות ואלמנטים ארכיטקטוניים נקודתיים. לא תותר בנית עליית גג במגרש זה.  
הכניסה לבתים במגרש זה תהיה רק מהכביש התחתון- כביש מס' 3.

3.2.1.8. תותר סטייה של עד 5% משטח זה.

3.3. א' : תנאים להוצאת היתר בניה :

3.3.1 תכנית פיתוח :

תוגש תכנית פיתוח המגרש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש.  
התכנית תוכן בקנ"מ 1:250 ותכלול : גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, גינון ושתילה, חניות, חיבור לתשתיות ציבוריות, ניקוז, גומחות לאשפה ומרכזיות תשתית, שבילי גישה ומדרגות, הכל באישור מהנדס העיר.  
לא יאושר טופס גמר עבודות לפי היתר זה ללא השלמת כל המפורט בתכנית פיתוח.

\* תנאי להתחלת עבודות פיתוח התחלת עבודות שדרוג מתקן ביוב בפועל .

3.3.2 גגות :

- א. כל גגות המבנים באזור מגורים א', יצופו ברעפי חרס אדומים ויהיו משופעים בשיפוע מרבי של 35 מעלות.
- ב. באזור בניה מדורג יהיה רק גג הדירה העליונה מצופה ברעפי חרס כנ"ל כל שאר הגגות יהיו שטוחים ומרוצפים או מכוסים בחצץ לבן על שכבת האיטום.
- ג. באזור מסחר הגגות יהיו שטוחים, מרוצפים או מכוסים בחצץ לבן על שכבת האיטום.

3.3.3 גובה הכניסה הקובעת :

יהיה עד חצי מטר מעל או מתחת לפני הקרקע הטבעית. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש, בחלקו הפונה לכביש הכניסה.

3.3.4 מערכת סולרית :

מכלי המים יותקנו בתוך המבנה או בחלל גג הרעפים קולטי השמש יותקנו במישור הגג הרעפים או במסתור באישור הועדה המקומית.

### 3.3.5. תחנות טרנספורמציה :

על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנת טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה, בכל זמן חדרי הטרנספורמציה יהיו פנימיים, או ישולבו בתכניות הפיתוח באופן שלא יהיו מפגע חזותי.

### 3.3.6. אנטנות :

לא תותר הקמת תרני אנטנות טלוויזיה על מבנים. אנטנות טלוויזיה מסוג אחר תהיינה מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה כל התקנת אנטנה תהיה באישור הועדה המקומית.

### 3.3.7. דרישות ארכיטקטוניות עיצוביות :

- א. באזורי מגורים ב' ו- ג' יהיו לפחות 50% מן החניות הנדרשות עפ"י התקן – תת קרקעיות בצורה שתאפשר גינון ופיתוח שטחי הקרקע שמעליהן.
- ב. מגרשים 106,107,108,110,111,112 יחויבו בבנוי סביב חצר מרכזית ובמספר מבנים נפרדים שלא יפחת מ – 4 מבנים. מרחב מינימלי בין המבנים לא יפחת מ – 6 מ'.
  - ג. כל השטחים מחוץ למתווה הבניינים פרט לצורכי גישה לרכב ולהולכי רגל יהיו מגוונים.
  - ד. מפלסי הכבישים הציבוריים ומפלסי הכניסה למבנים המצוינים בתכנית הבנוי מחייבים בסטייה של 50 ס"מ + באישור מהנדס הועדה המקומית.
  - ה. חומרי גמר – חיפוי חיצוני של קירות המבנים יהיה באבן טובזה בהירה גווני משקופי אלומיניום לחלונות / דלתות ומעקות חיצוניים יותרו בצבעים לבן, חום וירוק בלבד, על גווני הביניים השונים.
  - ו. חובת קרוי כל הכניסות לדירות בגוונים המהווים חלק בלתי נפרד מן הבניה

בעומק של 1.5 מ' לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח.

ז. לא יותרו דודי שמש גלויים על הגגות אלא מוסתרים בבניה, קולטי השמש יוצבו כך שרק חזיתם תהיה גלויה והדפנות הצדדים והאחוריים יוסתרו באמצעות בניה.

ח. גגות שטוחים יבוצעו בשכבה עליונה של אגרגט לבן או באמצעות יריעות ביטומניות הכוללות אגרגטים קטנים טבעיים ביריעות.

ט. לא יותרו מבנים שאורך חזית אחת שלהם עולה על 70 מ'.

י. לא תותר תוספת יח"ד לדונם מעבר למספר הנקוב בתכנית בכל מגרש.

יא. לא יינתן אישור לאכלוס הדירות טרם תחילת פיתוחם של השטחים הציבוריים הפתוחים וכן ללא חיבור הדירות למערכות מים ביוב פועלות.

יב. במידה וגובה עליית הגג עולה על הגובה כמפורט בסעיף א' לעיל או אם היא מותקנת תחת גג דו שיפועי הכולל גמלוניס והמוגבה ממפלס תקרת הקומה אותה הוא מקרה, תחשב עליית הגג כקומה לכל דבר ושטחה, פרט לשטח האופקי של חלקיה הנמוכים מ- 1.8 מ', ייכלל במניין השטחים המותרים למטרה עיקרית.

#### 3.3.8. מסתורי כביסה :

יבנו כחלק בלתי נפרד מחזית המבנה ומתואם חומרי גמר פרטי מסתורי הכביסה וחומר הגמר שלו יפורטו בהיתר הבניה.

#### 3.3.9. מסתורי צנרות :

כל הצנרות וכבלי התשתיות החיצוניים, כולל תקשורת, יהיו מוסתרים ומשולבים בגמר החיצוני של המבנה.

#### 3.3.10. מסדים :

כל חללי המסד יהיו סגורים למעט פתחים לחניה ומחסנים לא תותר קומת עמודים מפולשת מכל סוג שהוא.

#### 4. הוראות לעיצוב נופי :

ראה הוראות בנספח מלווה לכל שטח התכנית.

##### 4.1. שטחים ציבוריים :

ד. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה באישור מהנדס העיר ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב. הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי הרגל, מדרכות ציבוריות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות וריהוט רחוב.

ה. ברצועות השצפיים יש לבצע מוקדי פעילות כך שיהיו נגישים, ישלבו בסביבתם הטופוגרפית ולא יחסמו מבטים לנוף, ברצועות אלו יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ – 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקי בטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכים.

ו. בשצ"פ לאורך תואי הואדי – יש להקפיד על שמירת העצים הקיימים וכן על תוואי הואדי הקיים, ככל האפשר. תבוצע תוספת של עצים בוגרים (בקוטר גזר של 5 ס"מ) ועצים חצי בוגרים.

ז. בשטחים ציבוריים מס' 507, 513 שבתשריט, יוקמו גם מבנים הנדסיים (באישור מהנדס העיר), בהתאם לדרישות הנופיות הקיימות בהוראות תכנית זו.

##### 4.2. חניות וכבישים :

א. שטחי החניות של אורך הכבישים (באם הם נמצאים בתוך קוי המגרש או בשטח הציבורי) ישולבו מפרצים שימשו לגינון ולנטיעות. מפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העצים בוגרים בקוטר גזר של 5 ס"מ לפחות ובגובה 3 מ' העצים שימוקמו בשטחים הפנימיים יותר יהיו עצים חצי בוגרים.

ב. בכל החניות והמדרכות לאורך הרחובות יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה

ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה  
וזהים לאלו של השצפ"ים – לשמירה על רצף  
העיצוב (כולל ריהוט רחוב).

#### 4.3. מגרשי בניה :

א. עבור כל מבנן תוגש לאישור מהנדס העיר,  
תכנית גינון ונטיעות עם רשימת צמחיה  
מפורטת ותכנית השקיה הכוללת פירוט אביזרי  
ההשקיה וראש המערכת. בתכנית יסומנו  
העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או  
העתקה אישור התכנית יהווה תנאי למתן  
היתר.

ב. תכנון פיתוח השטח במגרשים יכלול שילוב  
גינון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על  
1.50 מ' העצים שיינטעו יהיו בוגרים בקוטר  
גזר של 5 ס"מ לפחות ובמרווח מינימלי של 10  
מ'. כל מגיש בקשה להיתר בניה יחויב בנטיעת  
שלושה עצים בוגרים (בקוטר גזע של 5 ס"מ)  
לפחות בתחום מגרשו. נטיעת העצים תהווה  
תנאי לקבלת טופס גמר בניה.

ג. בכל יחידת דיור לה מוצמד שטח קרקע יינטעו  
עצים בוגרים כנ"ל ובגובה 2.5 מ' לפחות  
בכמות של עץ אחד לכל 80 מ"ר גינה.

#### 4.4. מעקות גדרות ושערים :

א. כל הקירות בגבולות המגרשים יהיו מצופים  
באבן בזלת.

ב. כל הגדרות בחזית הפונה לכביש, שאינם קירות  
אבן וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו  
מפרופילי ברזל. לא תותר הקמת גדרות רשת  
או תייל. לגדרות בחזיתות אחרות ניתן  
להשתמש בסורג או פרופילי פלדה בלבד.

ג. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות  
הבטיחות בשטחים הציבוריים השונים (לאורך  
כבישים, שצפ"ים רוחביים ושצ"פ ואדי) יהיו  
מפרופילי ברזל בלבד.

#### 4.5. הפרשי גבהים – קירות תומכים – מסלעות :

א. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים  
ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן בזלת, גודל האבן  
לא יקטן מ – 20 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים  
עמוקים ונפסקים לכל הכוונים (לפי פרט מאושר  
ע"י מהנדס העיר). ארונות סעף לחשמל ותקשורת,  
מוני מים וגז ישולבו בקירות אלה.

ב. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה עליונה (פני הקיר יהיו אופקים).

ג. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 4.00 מ', אלא אם כן נקבע אחרת ע"י הועדה המקומית. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם ייעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בי ראש/ קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 80 ס"מ נטו. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם במימד של אורך הקיר, ככל האפשר.

ד. גובה ממוצע של קירות תומכים בגבולות צדדיים בין שני מגרשים לא יעלה על 2.0 מ' תותר הקמת גדר בין מגרשים סמוכים. לגדר

• יהיה מסדר בגובה 15 ס"מ לפחות מפני הקרקע הסופיים שלידה הגדר תהיה מפרופילי מתכת, רכיבי הברזל יהיו מגולוונים.

ה. בכל מקרה של קיר מעל גובה 75 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות בגובה 1.10 מ' מנק' דריכה עליונה, ( ביצוע המעקות לפי סעיף 27.4 ).

ו. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5 – 1:1. המסלעה תבנה עפ"י פרט מאושר, ולאחר אישור מהנדס העיר לדוגמת האבן והבניה. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1:50 מ'.

#### 4.6. שפך ועודפי קרקע :

א. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.

ב. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש, שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום ייעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס העיר.

#### 5. תשתיות :

##### 5.1 קווי ביוב ואספקת מים :

א. כללי

לא יוצא היתר בניה לבניינים ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

ב. ביוב

תנאי למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו- השלמת ביצוע בפועל מט"ש ביתניה וקווי הולכה מהשכונה עד למט"ש על פי תוכניות מאושרות על ידי ועדת משנה לביוב.

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטאריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזי של העיריה. קווים ציבוריים למגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית.

הרשות המקומית רשאית להעביר קווי ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.

#### ג. מים :

מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים והסתעפויות בקוטר מתאים למבנים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

#### ד. הידרנטים :

קבלת התחיבות של מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם- תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה

#### ה. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרות ע"י רשות הניקוז האזורית.

#### 5.2. אזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקבלת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מושך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

קו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
קו 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 ובאשור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר. יש לפנות לחברת בחשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. . אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא מרחק הקטן :

מ – 3 מ' כבלים 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 חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5.3. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. הוראות כלליות :

6.1. חלוקה :

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום

6.2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.3. רישום :



תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

6.4. תנאים לביצוע התכנית :

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

6.5. היטל השבחה :

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

6.6. חניה :

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

6.7. עתיקות :

- א. ע"פ דרישת רשות העתיקות, תערך חפירת הצלה לקברים הסמוכים לתל-רקת, לפני ביצוע התכנית בגבולם.
- ב. חפירה זו תבוצע ע"י היזם.
- ג. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ד. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ה. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ו. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם ל הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ז. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ח. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8. הוראות הג"א :

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

6.9. כיבוי אש :

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

#### 6.10. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

### 7. מימוש התכנית :

#### 7.1. שלבי ביצוע :

שלב א' – ללא התחברות לכביש מס' 777 :  
בשלב א' ישווקו עד כ – 350 יח"ד שישענו על מערכת הדרכים הקיימת בצפון העיר ( בהמשך לרחוב השומר).  
כביש מס' 3 ביחד עם כביש מס' 10 (שיפותח בשלב א' כדו סטרי חד מסלולי) ייצרו מעין "טבעת" תנועתית שתישען על מערכת הדרכים המקומית. פיתוח מס' יחידות גדול יותר יצריך חיבור נוסף. כל האמור לעיל נערך וחושב בהסתמך על נתוני תכנית האב לתחבורה לטבריה שערך אינג' אלי אסיף.

שלב ב' : התחברות לכביש מס' 777 :  
כביש מס' 10 מהווה ציר עורקי שבראשיתו בכביש עתידי מס' 777 וקצהו ברחוב השומר.  
עם השלמת החיבור לכביש מס' 777 יתאפשר לפתח את השכונה באופן מלא.

#### 7.2. תקפות התכנית :

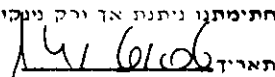
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**חתימות:**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה ניתואמת עם רשויות התכנון הניוסמכות.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.  
לנינו הסר הסר ניעהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנדון בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו כגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

בעל הקרקע

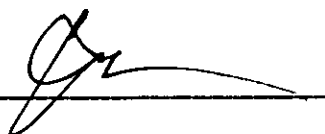
מינהל מסד קני ישראל  
מחוז הצפון



יוזם התכנית

מגיש התכנית

גרטנר אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ



עורך התכנית

