

10-12-2009

ת  
10-12-2009  
נצרת עילית

### מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה  
 תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית טבריה  
 שם יישוב: טבריה

תקנון לתוכנית מספר גא 13158  
 "חורשת האקליפטוס"

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 11/05/05  
 הועדה המונית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 19/05/05 לאשר את התכנית  
 יוסף ברון  
 סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
 הנקודת תכנית מס' 11/05/05  
 הועדה המונית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 19/05/05 לחזק את התכנית  
 יוסף ברון  
 יועץ לעניני תכנון

הועדה על אישור תכנית מס' 11/05/05  
 מרסמה בלקוט הפרטומים מס' 11/05/05  
 מיום 19/05/05

הועדה על אישור תכנית מס' 11/05/05  
 מרסמה בלקוט הפרטומים מס' 11/05/05  
 מיום 19/05/05

יוני 2006

12.06

## מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה  
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית טבריה  
שם יישוב: טבריה

תקנון לתוכנית מספר גא 13158  
"חורשת האקליפטוס"

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
הפקודת תכנית מס' 18/10  
הועדה המונית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 05/01/05 להמקיד את התכנית  
יצאל גדין  
יועץ אזורי תכנון

יוני 2006

הודעה על הפקודת תכנית מס' 18/10  
מחוז הצפון

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' גו'13158 "חורשת האקליפטוס" ומהווה שינוי לתכנית ג'287 בתוקף ולת"ש"צ 1\12\9 בתוקף, לתכנית גו'11336 בתוקף ותואם לתכנית מתאר 10991 בתוקף. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

### 1.2 מקום התכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15280	103	
15089	3,8	
15249		2,7,9,10,11,12
15279		104,144

### 1.3 שטח התכנית:

119,541 דונם (מדוד גרפית במחשב)

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יזם התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון  
קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

מגיש התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

עורך התוכנית: אלנבי 19 אדריכלים - רועי סקר (102204)  
רחוב אלנבי 19 תל-אביב 63321  
טל: 03-5164057 פקס: 03-5166836

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר טבריה ג'287 - בתוקף  
תוכנית שינוי לת"ש"צ 1/12/9 - מאושרת  
שינוי לתכנית גו'11336 - בתוקף  
תמ"א 13-עורפי - תואם ליעוד עירוני ומהווה שינוי לחקלאי  
בתאום לתמ"מ 2 תיקון 9 - תואם ליעוד עירוני  
בתאום לתמ"א 31 - תחום עירוני

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

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 21 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח מספר 01 - תוכניות מבניים בקני"מ 1: 250 – מנחה
- ד. נספח מספר 02 – חתכים דרך המבניים בקני"מ 1: 500 - מנחה
- ה. נספח תנועה וחניה – מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
16.12.2001	הכנה
05.03.2003	עדכון 1
09.06.2004	עדכון 2

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול תוכנית
קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש
קו מקוטע עבה בצבע שחור	גבול שטח שיפוט מוניציפאלי
עיגול עם ספרה בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו שחור דק	גבול מגרש מוצע
קו מקוטע שחור	קו בניין
ספרה ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברביעים צדיים של עיגול	מרווח קדמי מדרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך
שטח מנוקד בנקודות שחורות	בניין קיים
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כחולתכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'

שטח צבוע צהוב חרדל	אזור מגורים ד'
שטח משובץ קווים צהובים	מגרש מגורים קיים ע"פ תכנית 287ג'
שטח צבוע ירוק	שטח ציבור פתוח
רצועות מוצלבות ירוק כהה על ירוק בהיר	שמורת טבע
שטח צבוע סגול + רצועות שחורות מוצלבות	שטח למתקן הנדסי
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת \ הרחבת דרך
שטח צבוע חום	דרך קיימת

**1.10 טבלת שטחים:**

מספר יחיד	% משטח המתחם	שטח (מ"ר)	תכנית מוצעת
3	2.10%	2518.3	שטח למבנים קיימים
6	2.92%	3501.2	שטח למגורים א'
10	2.22%	2654.7	שטח למגורים ב'
54	15.97%	19099	שטח למגורים ג'
80	12.12%	14495.2	שטח למגורים ד'
	10.80%	12914.2	שטח ציבורי פתוח
	26.75%	31987.2	שמורת יער
	0.47%	564.9	שטח למתקן הנדסי
	26.85%	32103.1	דרכים
153	100.00%	119541.3	סה"כ
			<b>מצב קיים</b>
	80.4%	96103	שמורת טבע
3	19.6%	23438	מגורים ע"פ תרש"צ 1\12\9
	100%	119541	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 153 יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע משמורת טבע ע"פ תכנית ג/287 לשכונת מגורים.
- ב. הקלה מתמ"א 13 - עורפי - תואם יעוד עירוני ומהווה שינוי לחקלאי
- ג. הקלה מקו בנין לדרך מסי 77 מ 100 מטר ל 50 מטר.
- ד. פיתוח שכונת מגורים חדשה לטבריה עילית תוך התייחסות לטופוגרפיה, ערכי נוף, והיבטים חברתיים.
- ה. התווית מערכת דרכים המתקשרת למערכת דרכים קיימת.
- ו. חלוקת השטח למגרשי בנייה למגורים ולשצ"פ.
- ז. הסדרי גישה ושרות עבור בריכת מים קיימת.
- ח. קביעת הוראות בנייה.
- ט. הסדרת מגרשים עבור מבנים קיימים.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	סה"כ יחידות דיור
מגורים	32,202 מ"ר	153

### פרק 3 – הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

#### אזור מגורים א'

אזור להקמת יחידות מגורים צמודות קרקע: חד משפחתיות.

#### אזור מגורים ב'

אזור להקמת יחידות מגורים צמודות קרקע דו – משפחתיות בלבד.

#### אזור מגורים ג'

אזור לבניית בניינים מדורגים ( "מבן תחתון" בטופוגרפיה יורדת ).

עד 6 יחידות דיור בכל מבן.

#### אזור מגורים ד'

אזור לבניית מבני מגורים מדורגים ( "מבן עליון" בטופוגרפיה עולה )

עד 10 יחידות דיור בכל מבן.

#### שטח ציבורי פתוח

ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים וספורט שכונתיים. יותר להעביר בשטח מערכות תשתית ולמקם חדרי טרנספורמציה של ח"ח, בריכות אגירת מים ומתקנים הדרושים להפעלתם.

#### שמורת טבע

היער בצפון הפרויקט ישמר במצבו הטבעי. תותר הקמת שביל (גישה לבית הקברות בלבד) ומדרגות. ייאסר ביצוע עבודות עפר ושפכים לכוון היער.

#### שטח למתקנים הנדסיים

טיפול בבריכת המים הקיימת יעשה בתאום עם הדרישות הטכניות של "מקורות" או העירייה.

יתבצע פיתוח שטח נופי וגנני סביב הבריכה ובגבול מגרש מס' D בתשריט כחלק אינטגרלי מיחידת השצי"פ.

#### שביל הולכי רגל

מעברים שיכללו מדרגות, אזורי גינון, מעברים מקורים ואזורי תצפית.

#### דרכים

שטח שימש למסעות, מדרכות, פסי ירק, תחנות אוטובוס, חנייה ומעבר קווי תשתית.

3.2 טבלת זכויות והגבלת בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות:

סה"כ יחיד	מס' יחיד במגרש	גובה בניין מקסימלי ממפלס מרכז הכביש הנמוך הסמוך או קו קרקע סופית סמוכה.	מס' קומות	מ' מ' + 2 מרתף	גובה בניין מקסימלי ממפלס מרכז הכביש הנמוך הסמוך או קו קרקע סופית סמוכה.	אחוזי בניה שטח מקסימלי							קווי בניין	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' מגרש		
						תכנית על קרקע	סה"כ	70%	40%	20%	שטחי שרות כולל חניה מקורה	שימושים עיקריים				מעל/ מותחת כניסה	קדמי
9	1			7.0			70%	40%	20%	50%	70%	5	3	3	550	מגורים א'	11-12 14-17 13,18, 19
10	2			7.0			80%	50%	20%	60%	80%	5	3	3	450	מגורים ב' דו-משפחתי	21-25
36	6			12.0			60%	60%	10%	50%	60%	5	5	6	1750	מגורים ג' מבן מדורג יורד	31-36
18	6			12.0			75%	60%	15%	60%	75%	5	5	6	1750	מגורים ג' לרבות קומה מעל הכביש	37-39
80	10			24.0			100%	55%	15%	85%	100%	5	5	8	1750	מגורים ד' מבן מדורג עולה	41-48
153																<b>סה"כ יחידות</b>	

\* ניתן להעביר אחוזי בניה מעל המפלס למתחת למפלס

\* דרכים – אסורה בניה

\* שצ"פ – תותר בניה של עד 5% בכפוף להוראות בסעיף 3.3.3 (פיתוח שצ"פ) בתקנון זה



3.3.1 הוראות בניה – עיצוב מבנים

המבנים בשטח התוכנית יבנו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש לקבלת "יחידה נופית" היינו התכנון המפורט של המגרש ישתלב בתוכנית המפורטת של המבן בו הוא ממוקם. תכנון המבן ואישורו בועדה המקומית הוא תנאי להגשת היתר בניה. טיפוסי מבנים ג', ד' ממוקמים בתנאי טופוגרפיה קשים. הפתרון המבני יעקוב אחר העקרונות המוצעים בנספח תוכניות הבינוי – מנחה.

- א. בתים צמודי קרקע מטיפוס : א' ( חד משפחתיים מותאמים למוגבלי תנועה )
- 1א- המבנים יהיו עד שתי קומות. תותר בניית קומה תחתונה (מרתף, או מסד) בשטח מקסימאלי של 50 מ"ר.
- 2א- תותר הקמת גגות רעפים. ארגזי הרוח יהיו עשויים בטון. חובת התקנת רעפי חרס בגוון חמרה. ניצול נפח הגג לא יכלל במניין הקומות. תותר הקמת גג שטוח. הגג יטופל כחזית חמישית בגמר חצץ או ריצוף – בלבד. לא יותר גמר של יריעות עם אגרגט.
- 3א- קומה ראשונה תהייה בשטח מכסימאלי של כ – 50% משטח המגרש. קומה שנייה תהייה בשטח מכסימאלי של כ – 40% מהקומה הראשונה והיתרה – מרפסת פתוחה. תותר הקמת פרגולה מעל המרפסת. הפרגולה תוקף בקורות בטון בגובה חתך מינימאלי של 30 ס"מ.
- 4א- המגרש יוקף גדר בנויה בגובה מינימאלי של 90 ס"מ. הקיר יתופה בהתאמה לרשום בנספח הנופי. מעל הקיר תותר הקמת גדר מפרופילי מתכת.

- ב. בתים צמודי קרקע מטיפוס ב' ( דו משפחתיים )
- 1ב- המבנים יהיו בעלי שתי קומות.
- 2ב- תותר הקמת גגות רעפים. ארגזי הרוח יהיו עשויים בטון. חובת התקנת רעפי חרס בגוון חמרה. ניצול נפח הגג לא יכלל במניין הקומות. תותר הקמת גג שטוח. הגג יטופל כחזית חמישית בגמר חצץ או ריצוף – בלבד. לא יותר גמר של יריעות עם אגרגט.
- 3ב- מסתור לקולטי שמש יהיה חלק אינטגרלי מתכנון גג המבנה ( רעפים או שטוח ).
- דודי המים ימוקמו בתוך הדירות.
- 4ב- קומה ראשונה תהייה בשטח מכסימאלי של כ – 40% משטח המגרש.

קומה שנייה תהייה בשטח מכסימאלי של כ - 80% מהקומה הראשונה והיתרה - מרפסת פתוחה.

5- המגרש יוקף גדר בנויה בגובה מינימאלי של 90 ס"מ. הקיר יחופה בהתאמה לרשום בנספח הנופי. מעל הקיר תותר הקמת גדר מפרופילי מתכת.

ג. מבנן מדורג מטיפוס ג' ( "מבנן תחתון" - שיפועים בין 25%-45% ) - סה"כ 6 יח"ד במבנן.

ג1- המבנן יהיה מדורג בשלוש חזיתות ( חזית קידמית וחזיתות צד ) חובת דרוג בחזית קדמית - נסיגה של לא פחות מ 2.5 מטר חובת דרוג בחזיתות צד - נסיגה של לא פחות מ 1.2 מטר. רצוי שהדרוג לא יהיה אחיד לכל גובה המבנה. הכוונה לעיצוב "מפורק" ולא מונוליטי. ראה נספח בינוי מנחה.

ג2- מפלסים מחייבים : +0.00 יהיה מפלס הכניסה לחנייה עליונה אשר יהיה זהה למפלס מרכז הכביש הסמוך.

ביניים - (חלוקה לקומות) - ראה נספח בינוי מנחה. גובה נטו מינימאלי יהיה 2.80 מטר.

עליון - מעקה הגג לא יבלוט מעבר ל 2.5 מטר ממפלס הכביש הסמוך. (כביש מס' 1 בתשריט). המדידה תתבצע במרכז הבניין. במגרשים : 30, 37, 38, 39 (בלבד) לא יבלוט מעקה הגג מעבר ל: 4.5 מטר ממפלס הכביש הסמוך. המדידה תתבצע במרכז הבניין.

ג3- בכל חתך דרך המבנן לא יספרו יותר מ 3 קומות.

ג4- חובת חנייה מקורה בתחום המגרש. חישוב החנייה ע"פ 1 (אחת) לכל יחידת דיור.

קירוי החנייה יתוכנן כחלק אינטגראלי מהמבנן.

ג5- במידה ולהתאמה לטופוגרפיה יידרש מסד נוסף, יהיה המסד אטום. לא יותרו עמודים בדלים.

ג6- לא תותר הקמת גגות רעפים. הגגות יהיו שטוחים ויטופלו כחזית חמישית של המבנה בגמר חצץ או ריצוף בלבד . לא יותר גמר ביריעות איטום מכל סוג שהוא.

ג7- תותר הקמת פרגולה מעל המרפסות. רצוי לתכנן את הפרגולה במסגרת תכנון ואישור המבנה כולו. מסגרת ועמודי הפרגולה יהיו עשויים בטון. פרגולה שתיבנה בשלב מאוחר יותר, תחוייב לעמוד בקריטריונים הנ"ל ותחייב קבלת היתר בנייה מועדה מקומית

ד. מבנן מדורג מטיפוס ד' ("מבנן עליון" - שיפועים בין 35%-65%) - עד 10 יח"ד במבנן.

1-ד המבנן יהיה מדורג בשלוש חזיתות ( חזית קידמית וחזיתות צד )

חובת דרוג בחזית קדמית - נסיגה של לא פחות מ 2.5 מטר

חובת דרוג בחזיתות צד - נסיגה של לא פחות מ 1.2 מטר.

רצוי שהדרוג לא יהיה אחיד לכל גובה המבנה. הכוונה לעיצוב "מפורק" ולא מונוליטי. ראה נספח בינוי מנחה.

2-ד מפלסים מחייבים : +0.00 יהיה מפלס הכניסה לחנייה תחתונה אשר

יהיה זהה למפלס מרכז הסמוך.

ביניים - (חלוקה לקומות) - ראה נספח בינוי מנחה.

גובה נטון מינימאלי יהיה 2.80 מטר.

עליון - מעקה הגג בגג ישר או רכס גג הרעפים לא

יבלוט מעבר ל- 7.0 מטר ממפלס הכביש

הסמוך. (כביש מס' 6 בתשריט). המדידה

תתבצע במרכז הבניין.

3-ד בכל חתך דרך המבנן לא יספרו יותר מ 6 קומות.

4-ד מספר החניות יקבע ע"פ גודל הדירה ולפי תקנות התכנון והבניה בדבר

מקומות חניה תשמ"ג.

חניות עליונות (גישה מכביש מס' 6 בתשריט) - 6 חניות מקורות

חניות תחתונות ( גישה מכביש מס 1 בתשריט) - 4 חניות מקורות

5-ד במידה ולהתאמה לטופוגרפיה יידרש מסד נוסף, יהיה המסד אטום. לא

יותר עמודים בדלים.

6-ד יותר גג רעפים בשתי היחידות העליונות בלבד.

יתרת הגגות יטופלו כ"חזית חמישית" בגמר חצץ או ריצוף - בלבד. לא

יותר גמר של יריעות איטום מכל סוג שהוא.

7-ד תותר הקמת פרגולה מעל המרפסות. רצוי לתכנן את הפרגולה במסגרת

תכנון ואישור המבנה כולו.

מסגרת ועמודי הפרגולה יהיו עשויים בטון.

פרגולה שתיבנה בשלב מאוחר יותר, תחויב לעמוד בקריטריונים הנ"ל

ותחייב קבלת היתר בנייה מועדה מקומית.

### 3.3.2 חזות המבנים – הנחיות מחייבות

א. חומרי גמר של חזיתות המבנים:

גמר המבנים יהיה שילוב של אבן וטיח לפי הפרוט הבא :  
כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים עד למפלס הנסיגה הראשונה במבן מדורג (טיפוסים ג', ד') ועד לגובה 4 מטר ממפלס קרקע סופית בטיפוסים (א', ב') יצופו אבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות.  
תיאסר בנייה באבן נסורה (ללא סיתות) - לחלן ה"מסד"  
כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה.  
מקצת עליון של מפלס ה"מסד" (א1) יחופו המבנים בטיח עמיד בגווני לבן/אפור ההגדרה בסעיף א'1 הינה חובת מינימום. ניתן לחפות את המבן כולו באבן או במידה גדולה יותר מהגדרות המינימום ע"פ שיקולים אדריכלים.  
לא יאושר טיח פסיפס מכל סוג שהוא.

ב. מזגנים:

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבנייה ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר לרבות הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה.

ג. שילוט

א. בכל יחידת מגורים ( מבן ) יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן לפני אכלוס הבית.  
ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.

ד. אנטנות

לא יותר הקמת אנטנות על המבנים.  
החיבור לטלוויזיה יעשה במסגרת החיבור לכבלים.  
צלחות לווין ישולבו בתכנון הגג, או אחר, באישור ועדה מקומית.

ה. קולטי שמש

קולטי השמש ישולבו בתכנון הגג, או אחר, באישור הוועדה המקומית.  
הדודים יותקנו בדירות.

ו. צנרת

א. לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין.  
ב. יש להסתיר את יציאות הצמ"גים ולוודא שאינם מתנקזים למעבר או דרך.  
ג. יאסר השימוש ב"פישרים" לניקוז.

ז. מסתורי כביסה

- א. מסתורי כביסה ישולבו בתוך מגרעות בבניין ולא יותקנו כחלק בולט בחזית.
- ב. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יפורטו בהיתר הבניה. חומר הגמר יהיה מחומר קשיח ובגוון לבן.
- ג. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזיתות הרחוב. יותר לחזיתות צד בלבד.
- ד. בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה. גגונים אלו ינוקזו למקום שאינו מעבר.

ח. ארובות

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

ט. פרגולות

- א. בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי המגורים, וחצרות משק, יותר להקים פרגולות המשולבות בעיצוב הבניין.
- ב. יותר מיקום פרגולה מעבר לקו בניין.
- ג. הפרגולה תהייה חלק מהיתר הבניה.
- ד. חומרי ביצוע המותרים לפרגולה יהיו: מתכת, עץ, בטון.
- ה. תותר קורה היקפית מבטון. במבנים מדורגים קורת הבטון – חובה.
- ו. יאסר שימוש ברעפים או אסבסט.

3.3.3 הוראות פיתוח וסלילת דרכים

א. פיתוח צמוד במגרשים לבניה

- 1. על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית כתנאי למתן אישור גמר בניה.

2. לבקשת היתר הבניה של כל מגרש תצורף תוכנית פיתוח כתנאי לבקשת היתר בניה בקני"מ 1:100 (או בקני"מ 1:250) התוכנית תתואם עם נספח הבינוי ונספח נופי שאושר למבנן כתנאי לאישור בניה.
3. כל תכניות הפיתוח, הגינון, וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס העיר, לפני הגשתן לאישור ועדה מקומית.
 

תכנית פיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה כניסות לבניינים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חנייה, שבילים ורחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, תוואי וגבהים כולל פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים כולל גובה הקיר מקרקע סופית, פרט קירות תומכים יכלול: (פרטים, חתכים עקרוניים, פריסות מלאות), תוואי מעקות וגדרות כולל סימון גובהם וגובה בסיסם, מתקני אשפה, עמודי-תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, תוואי כבלים, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב, גז, מתקני גז ומונים, שטחי הגינון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחנייה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח.
4. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס העיר) של עצים ושתילת צמחים ושיחים כולל סימון מערכות השקיה עקרוניות, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה, מפרט חומרי גמר ורצוף עם צבעים ודגמים.
5. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים, ולשצ"פ, הסמוכים למגרש על מנת ליצור "חזית רחוב" מגובשת.

## ב. פיתוח ש.צ.פ.

1. הוראות פיתוח

היער בצפון הפרויקט ישמר במצבו הטבעי. תותר הקמת שביל (גישה לבית הקברות בלבד) ומדרגות. ייאסר ביצוע עבודות עפר ושפכים לכוון היער.
2. שלבי ביצוע
  - א. כל השטחים הציבוריים הפתוחים (מגרשים A-F) יתוכננו ויפתחו כחלק אינטגרלי מהפרויקט כולו.
  - ב. תכנון הש.צ.פ. יתואם לתוכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות ויבא לאישור עם התכנית כולה.

**ג. קירות תומכים, גדרות, מסלעות.**

- א. קירות תומכים, גדרות, ומסלעות יבוצעו מאבן ע"פ פרטים המופיעים בנספח הנופי. גודל האבן, גודל המישקים, יהיו ע"פ פרט אחיד לכל שטח התוכנית.
- ב. בתוכנית הפיתוח יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.
- ג. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יבנו במשולב עם קירות תומכים.
- ד. לא יותר קיר תומך בגובה העולה על 3.0 מטר. בקירות גבוהים יותר מ 3 מטר, יש לדרג את הקיר ע"י נסיגות (ומילוי באדמת גן) של לא פחות מ 1.0 מטר נטו לכל נסיגה. ערוגות הנוצרות כתוצאה מהנסיגות הנ"ל יטופלו לפי הנחיות הנספח הנופי. קצה עליון של הקיר יגמר לפחות 15 ס"מ מעל קרקע סופית ולא יותר מ 1.0 מטר מעל קרקע סופית.
- ה. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך, תוקם גדר.
- ו. לגדר הנ"ל תהייה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס קרקע סופית (סמוכה) יהיה לא פחות מ 15 ס"מ.
- ז. הגדר תהייה מפרופילי מתכת. כל רכיב מברזל יהיה מגלוון.

**ד. חדרי טרנספורמציה.**

- א. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה חיצוניות על גבי עמודים.
- ב. יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בש.צ.פ.
- ג. חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית פיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תוכנית הפיתוח תכלול מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר הטרנספורמציה.
- ד. המבנים יחופו באבן, ובטיח עמיד בטקסטורה עדינה בהתאם למבנים הסמוכים.
- ה. על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לכלול בתוכניתיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות ח"ח, זכות מעבר, ולהקנות לח"ח זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל, וכן גישה לרכב.

**ה. מתקנים לאיסוף אשפה.**

- א. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב, ובנפח שיקבע מנהל איכות הסביבה והתברואה של עיריית טבריה.
- ב. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח על פי הוראות מהנדס העיר.

ג. המתקנים ימוקמו בחנייה לאורך רחוב או בתוך המגרש, בהתאם לאישור מהנדס העיר.

#### ו. עודפי קרקע – שפך.

- א. יאסר לשפוך שפך בניה וואו לאחסן מלוי או סלעים באזורי הש.צ.פ.
- ב. יאסר לשפוך שפך בניה וואו לאחסן מלוי או סלעים מחוץ לאזור התוכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הועדה מקומית ומהנדס העיר.
- ג. מגישי היתר הבניה למבנים יחדשו את הצמחיה הטבעית באזור אשר יפגעו בתהליך הבניה לפי תוכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס הועדה ואשר תהווה חלק מתכנית הפיתוח.

#### ז. עיצוב רחוב וחניה.

- א. יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעות כללית אשר תוגש לאישור מהנדס העיר.
- ב. בחניה המקבילה למדרכה יש לאפשר מקום לנטיעת עץ כל 20 מטר במפרץ לרבות מיגון העץ ע"י סורג מותאם לעצים.
- ג. לפחות מחצית (50%) החניות בתחומי המגרש יהיו מקורות. מספר חניות בתחום המגרש לפי תקן.
  - ג1 – קירוי החניה ישתלב בעיצוב חזית המבנה. הנחיות לחומרי גמר ראה סעיף 1 בפרק 2 (חזות המבנים – הנחיות מחייבות) בתקנון זה.
  - ג2 – מסגרת הקירוי תהייה עשויה בטון. הקורות העליונות יהיו לא פחות מגובה חתך של 30 ס"מ.
  - ג3 – חומרי קירוי הגג יהיו: בטון, עץ, פוליקרבונט לסוגיו.
  - ג4 – גובה עליון של הקירוי לא יעלה על 3.0 מטר ממפלס מרכז הכביש הסמוך.
  - ג5 – כל החניות במבנן יהיו זהות ויאושרו יחד עם מבנן המגורים.

#### ח. ריהוט רחוב.

- כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.
- א. תאורה – יקבע סוג ודגם מסויים כמקובל בטבריה עילית, באישור מהנדס העיר.
  - ב. שילוט – יקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס העיר. כמות, מיקום וגובה השלטים יקבע ע"י מהנדס העיר.
  - ג. מכסי בורות תשתית – יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות, והככרות, פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר (בלבד) יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמאת הרצפה הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס העיר.



ד. ריהוט רחוב – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים, יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס העיר.

#### **ט. דרכים.**

א. כל הדרכים לרבות אזורי חניה ושבילי הולכי רגל המסומנים בתשריט המצורף, יסללו בהתאם לתוכנית דרכים והנחיות נספח הנוף, דרכים משולבות ירוצפו להבדילם מכבישים עוברים.

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו.

ג. מותרת הנחת תשתיות בתחום הדרך: מים, ביוב, ניקוז, טלפון וחשמל.

ד. ניתן לבצע שבילדרך בתחום שמורת היער שימשש גישה אל בית הקברות בלבד. תכנית מפורטת של הדרך והסדרי התנועה תוכן ע"י מהנדס תנועה ותוגש לאישור מהנדס העיר.

#### **י. תאורת דרכים.**

כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה ובאישור מהנדס העיר.

דגם עמוד התאורה יאושר ע"י מהנדס העיר. חיפוי המנורות יהיה מחומר חסין לפגיעות ובלתי שביר.

תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת רחוב.

### **3.3.4 – תשתיות:**

#### **א. מים:**

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

#### **ב. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר הבניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשת הניקוז האזורית.

### ג. ביוב:

\*תנאי למתן היתרי בניה - השלמת מערכת ביוב שתאפשר את החיבור בפועל של המבנים המותוכננים בתחום התכנית למט"ש כפר חיטים.

### ד. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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.

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' כבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' כבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

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

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

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר

תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### ה. אשפה:

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 3.3.5 – הוראות כלליות

#### א. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי מצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### ב. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. שטח בתחום מנהל מקרקעי ישראל: מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### ג. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

#### ד. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

#### ה. מבנים להריסת:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

#### ו. תנאים לביצוע התוכנית:

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

#### ז. היטל השבחה:

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

#### ח. חניה:

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

לאורך הדרכים הפנימיות יתוכננו מקומות חניה ציבוריים בשיעור של לפחות 0.2 ליחידת דיור. כל החניות בתחומי המגרש יהיו מקורות. הנחיות לקירוי ראה סעיף 3.3.3 (ז') בתקנון זה.

#### ט. עתיקות:

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

**י. הוראות הג"א:**

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

**יא. כבוי אש:**

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

**יב. בית קברות קיים:**

מרחק מגדר בית הקברות הקיים לגבול המגרש הסמוך לא יפחת מ- 45 מטר.

אין לנו התנדדות עברונת לתכנית. מכאן שיש להגיש מתואמת עם  
 השוואת הקצוות הנ"ל.  
 חתימתנו יורה לצדדי הננו בלבד. אין בה שום התחנות כל זכות  
 לזכות התכנית או רכיב בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא  
 הודעה השטח ונחתם עיני הסכם נחאים זה על ואין חתימתנו זו באה  
 במידות הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל הנות נוספת,  
 לפי כל חוקי וע"ל כ"ר דין.  
 לטעם הסו טעק ניוצח בנה כי אם נעשה או ייזעה על זכויות הסכם  
 בגין השטח הנדון בתכנית. אין בחתימתנו על התכנית תכונה או  
 הודאה בקיום הסכם האמור ואין יורה על זכויות לעשות נוסף.  
 הפרתו ע"ל מי שחכם נאחזו עיניו זכויות כלשהן בשטח הנדון על  
 כל זכות אחרת העומדת לנו טכס הסכם כאמור וע"ל על זכויות  
 חתימתנו ניתנת על זכה העומדת נכח תכנית.

**פרק 5 - חתימות**

בעל קרקע:

יזם התוכנית:

נינהל ניהול בנין ישראל  
 מנחם הכפון

תאריך 26/11/06

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

