

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16283

הסדרת זכויות והגבלות בניה ברמות טבריה

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: טבריה  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="220 968 737 1271" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16283 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 16/12/2010 לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברוך יחיד הטיפול המחוזית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון</p> </div>	
<div data-bbox="277 1519 718 1712" data-label="Text"> <p>הדעת על אישור תכנית מס' 16283 פרסמה בלוקטור הפרסומים מס' 6173 מיום 16.12.10</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

שכונת רמות טבריה היא שכונת מגורים קיימת המתאפיינת בבתי מגורים צמודי קרקע שכוונת העירייה לאפשר בה תוספות בניה במגרשים הקיימים.  
התכנית מאפשרת תוספות בניה לדירות קיימות והקמת יח"ד חדשות.  
התכנית כוללת הוראות לעיצוב המבנים, הסדרת מקומות חניה ופיתוח המגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הסדרת זכויות והגבלות בניה ברמות טבריה
1.1	שטח התוכנית	מספר התוכנית 16283/ג
1.2	שטח התוכנית	287.4
1.3	מהדורות	מתן תוקף שלב
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 2 תאריך עדכון המהדורה 3.10.10 תוכנית מפורטת
	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
	לפי סעיף בחוק	כן ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	61 א
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית (בשטחים ציבוריים עירוניים בלבד). כן

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה
- 249.100 קואורדינטה X  
743.000 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת רמות טבריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טבריה  
בתוכנית התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב טבריה  
שכונה רמות טבריה  
רחוב שד' ספיר, רקפת, יפה נוף, הדס, ארז  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15061	מוסדר	חלק מהגוש	-----	20,22,26,27,46,50,53,73,74,78,86
15074	מוסדר	חלק מהגוש	2 עד 42	----
15126	מוסדר	חלק מהגוש	10 עד 17, 27, 77 עד 80	-----
15222	מוסדר	חלק מהגוש	4, 5, 6, 8 עד 48, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58	-----
15282	מוסדר	חלק מהגוש	61, 64, 68, 73, 74 עד 77, 131	65
15283	מוסדר	חלק מהגוש	2 עד 56, 79 עד 93, 162, 103, 101, 96	61, 95, 98, 100
15301	מוסדר	חלק מהגוש	66, 53-64, 2-50	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31.7.91	3908		פירוט	ג/287- מתאר טבריה
2.8.79	2891		שינוי	ג/3649 ✓
2557	2.8.79		שינוי	ג/2990 ✓
2263	21.10.76		שינוי	ג/1824 ✓
1882	21.12.72		שינוי	ג/1290 ✓
3696	10.9.89		שינוי	ג/4580 ✓
5704	16.8.07		כפיפות	תמ"א 34 ב/4 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד"ר אלכ וייסברג בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	3.10.10	לי"ר	17	לי"ר	לי"ר	מחייב	חוראות התוכנית
		אד"ר אלכ וייסברג בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	11.5.08	1	לי"ר	לי"ר	1 : 1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אד"ר אלכ וייסברג	11.5.08	1	לי"ר	לי"ר	1 : 500	מחייב	גליון חתכים טיפוסיים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6725314		04-6739555	טבור הארץ		שם תאגיד / שם רשות מקומית				
					טבור הארץ		שם תאגיד / שם רשות מקומית				
					טבור הארץ		שם תאגיד / שם רשות מקומית				

## יזם במועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6725314		04-6739555	טבור הארץ		שם תאגיד / שם רשות מקומית				
				טבור הארץ		שם תאגיד / שם רשות מקומית				
				טבור הארץ		שם תאגיד / שם רשות מקומית				

## בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6558211	קריית המשלה נגרת		שם תאגיד / שם רשות מקומית					
				קריית המשלה נגרת		שם תאגיד / שם רשות מקומית					
				קריית המשלה נגרת		שם תאגיד / שם רשות מקומית					

## עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
taba@taba.co.il	04-8753462	052-4285648	04-8753836	קדיש לוי 6 ק. מוצקין		שם תאגיד / שם רשות מקומית	20755	8996910	אלי וייסברג	אדרי	
	09-8650086		09-8653065	הכונים 22, אוזיית פולג נתניה		שם תאגיד / שם רשות מקומית	1226		גיא גירוש	מודד	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- א. לאפשר הרחבת מבנים קיימים בתחום התכנית ותוספת יח"ד בהתאם לתנאים בשטח.  
 ב. מתן לגליזציה להרחבת מבנים קיימים, בתנאי שאינן חורגות מתנאי התכנית ואינן חוסמות ו/או מסתירות את המבט הקיים לנוף.  
 ג. שינוי יעוד משצ"פ למבנה ציבור בחלקה 45 בגוש 15301.  
 ד. תוספת של 696 יח"ד חדשות בחלקות הקיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת הוראות והגבלות בניה לתוספות בניה ולבניה חדשה לרבות: הגדלת שטחי הבניה, גובה המבנים, מספר יח"ד המותר במגרש, ומרווחי בניה, הכול לגבי 313 המגרשים הכלולים בתכנית.  
 ב. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב.  
 ג. קביעת שלבים ותנאים לביצוע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 287.4 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	102,200		28,858 +	73,342	מ"ר	מגורים
	1,322		696 +	626	מס' יח"ד	א
	1,080		ללא שינוי	1,080	מ"ר	מסחר
	4,900		ללא שינוי	4,900	מ"ר	מבני ציבור



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א	עפ"י חלקות רשומות- ללא שינוי	
דרך משולבת	301, 300	
מסחר	400, 401, 402	
בנייני ציבור	500-505	
שטח ציבורי פתוח	600-623	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א – במגרשים ששטחם קטן מ 700 מ"ר
4.1.1	שימושים
א.	מגורים צמודי קרקע עד 4 יח"ד למגרש/תא שטח.
4.1.2	הוראות
א.	לא תותר תוספת בניה אשר יש בה, לדעת מהנדס הועדה, משום פגיעה בזכויות הבניה של דירה אחרת ו/או פגיעה בגבולות המגרש ו/או בעיצוב המבנה הקיים כולו ו/או חסימת קו הראיה לנוף הכנרת.
ב.	הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשות לסגירת קומת עמודים, או קומת מסד ו/או קומת מרתף וזאת בהתאם לתנאי הטופוגרפיה הקיימים. בבית הבנוי על גבי קומת עמודים מפולשת, תותר סגירתה בבניה בטיחותית נגד רעידות אדמה בשיעור שטחה של קומת העמודים, בתנאי שלא תהיה חריגה מזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות בפרק 5.
ג.	הגובה המסומן בתשריט המדידה ובנספח החתכים המצורפים לתכנית הינו הגובה המרבי המותר למבנים בני שתי קומות או יותר. אם זאת, רשאית הועדה המקומית להתיר תוספת קומות וכן הגדלת מידת גובה הבניין, מתחת למבנים קיימים ו/או בקומות עמודים ו/או בקומות מסד ובתנאי שלא תהיה, לדעת מהנדס הועדה המקומית, חריגה משאר הגבולות הבניה שבתכנית, ולא תיווצר הסתרה למבנים קיימים.
ד.	1. המירווחים לבניה חדשה (תוספות בניה) יהיו כלהלן: קדמי – 0.5 מ', צדדיים – 3.0 מ', אחורי – 4.0 מ'. 2. המרווחים לבניה קיימת: כפי שהיה קיים בפועל עד תאריך 1.11.05, שהוא מועד הכנת תכנית המדידה המתעדת את המצב כפי שהיה קיים בפועל, אך ללא חריגה מגבולות החלקה. לא תותר כל חריגה מגבולות החלקה וכל חריגה קיימת תהרס, כתנאי להוצאת היתר בניה לתוספת בניה מבוקשת. 3. הקלות במירווחים לבניה חדשה: הועדה המקומית רשאית לפעול בהליך של "הקלה" ולהקטין את מרווחי הבניה הרשומים לעיל באחד מהמקרים הבאים: א. התוספת המבוקשת הינה מתחת לתוספת קיימת ואז יהיה כל הקטע שמעבר לקו הבניין אטום (ללא פתחים). ב. התוספת המבוקשת הנה מעל לתוספת בניה קיימת ולאחר שבדקה הועדה המקומית ומצאה כי אין כל אפשרות תכנונית לביצוע תוספת בניה כל שהיא שלא על גג הבניה הקיימת. כל בניה מעבר לקווי הבניין תהיה אטומה (ללא פתחים). ג. קווי בניין לכיוון גבול החלקה הגובל בשטח המיועד לשצ"פ ניתן להקטין עד ל – 1.0 מ', אם לדעת הועדה הדבר הכרחי מן הבחינה

		התכנונית. ד. התוספת מיועדת לחניה מקורה במגרשים חד/דו משפחתיים בלבד. גובה נטו יהיה עד 2.2 מ', כאשר השטח יחושב כ"שטח שרות". ה. האמור בסעיפים ב, ג לעיל בנושא בניה בקיר אטום אינו בא לפגוע באפשרות לבנות עפ"י קווי הבניין המותרים ואשר בגינם ניתן היה לקבל "הקלה" בהתאם לתקנות "סטייה ניכרת". ה. במגרשים בהם הבניה היא דו משפחתית, תותר תוספת בניה במתווה בניין זהה לתוספת הקימת בחצי השני ובלבד שלא תחרוג מגבול החלקה.
ה.	מרתפים	תותר בניית מרתף מתחת למתווה המבנה הקיים ו/או מתחת למתווה התוספת בתנאים הבאים: א. החלק הנמצא מעל הקרקע לא יחרוג מקווי הבניין. ב. אם מצאה הועדה כי ניתן יהיה לנצל שטחי המרתף למגורים, יכלל השטח במסגרת תוספת שטחי המגורים כשטח עיקרי או שרות.
ו.	קומת עמודים	תותר בניה בטיחותית לחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה, בקומות העמודים המפולשות, אם וכאשר מצאה הועדה זאת לנחוץ.
ז.	מרפסת לא מקורה	מרפסת לא מקורה לא תחשב בשטח הבניה, בתנאי שלפחות 50% מהיקפה ישאר פתוח ללא קירות כלל או מוגבלת במעקה שגובהו אינו עולה על 1.20 מ'.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א - במגרשים ששטחם גדול מ 700 מ"ר</b>	
4.2.1	שימושים	
א.	מגורים צמודי קרקע עד 6 יח"ד למגרש/תא שטח.	
4.2.2	הוראות	
א.	תנאים לאישור תוספות בניה	לא תותר תוספת בניה אשר יש בה, לדעת מהנדס היעדה, משום פגיעה בזכויות הבניה של דירה אחרת ו/או פגיעה בגבולות המגרש ו/או בעיצוב המבנה הקיים כולו ו/או חסימת קו הראיה לנוף הכנרת.
ב.	תנאים להתרת סגירת קומות עמודים, קומות מסד ו/או מרתף	כאמור בסעיף 4.1 לעיל.
ג.	גובה בניה מירבי	כאמור בסעיף 4.1 לעיל.
ד.	מרווחים	כאמור בסעיף 4.1 לעיל.
ה.	מרתפים	כאמור בסעיף 4.1 לעיל.
ו.	קומת עמודים	כאמור בסעיף 4.1 לעיל.
ז.	מרפסת לא מקורה	כאמור בסעיף 4.1 לעיל.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>	
4.3.1	שימושים	
א.	מבנים ומוסדות ציבור עפ"י האמור בסעיף 188 לחוק.	
4.3.2	הוראות	
א.		

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	
4.4.1	שימושים	
א.	גינון, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים ומתקני תשתית הנדסית.	
4.4.2	הוראות	
א.		

<b>שם ייעוד: מסחר</b>		<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.5.1</b>
מסחר קמעונאי לשרות תושבי השכונה, שרותים עסקיים ומשרדים.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.5.2</b>
תאסר כל פעילות שיש בה כדי להוות מטרד לסביבה.	מניעת מטרדים	<b>א.</b>
מקום ריכוז האשפה ואופן סילוקה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.	סילוק אשפה	<b>ב.</b>
		<b>ג.</b>

<b>שם ייעוד: דרכים</b>		<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.6.1</b>
מעבר כלי רכב וחניות, מתקני דרך, תשתיות הנדסיות, מעברים הולכי רגל וגינון.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.6.2</b>
		<b>א.</b>
		<b>ב.</b>

<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>		<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.7.1</b>
מעבר להולכי רגל ולכלי רכב ותשתיות הנדסיות.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.7.2</b>
מעבר כלי רכב בדרכים אלו יהיה עפ"י אישור מיוחד של הועדה המקומית.	אישור מיוחד למעבר כלי רכב.	<b>א.</b>
		<b>ב.</b>

## 5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מעב מוצע

יעד	מס' תא שטח/ חלקות רשומות	גודל מגורי/ מעברי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה (אחוזים)			אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יחיד	צפיפות (יחיד/לדונם)	הכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר) (ראו הערה 6)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (ראו הערה 8)
			שטחי בנייה	שטחי בנייה לנכסיה							מספר קומות	מספר קומות מעל לנכסיה הקובעות (הערה 7)	
			שטח	מתחת לנכסיה	שטח בנייה		מספר יחיד	(יחיד/לדונם)	משטח תא השטח (%)	(מטר) (ראו הערה 6)	מספר קומות	מספר קומות מעל לנכסיה הקובעות (הערה 7)	קווי בנין (מטר) (ראו הערה 8)
מגורים א	ראו הערה 1	ראו הערה 2	80	ראו הערה 3	ראו הערה 3	ליו"ר	1322	ראו הערה 5	50	11.0 במגורשים עד 700 מ"ר, 10.0 במגורשים מעל 700 מ"ר. או בשנייהם כפי שקיים	3	3	3
			70	ראו הערה 3	ראו הערה 3						ליו"ר	50	
מוסדות ומבני ציבור	500-505	שקיים כפי 500 או כפי שקיים	80	ראו הערה 3	ראו הערה 3	ליו"ר	ליו"ר	ליו"ר	50	8	1	1	3
			70	ראו הערה 3	ראו הערה 3						ליו"ר	50	
מסחר	400-402	שקיים כפי 400-402	10	ראו הערה 3	ראו הערה 3	ליו"ר	ליו"ר	ליו"ר	50	8	1	1	3
			60	ראו הערה 3	ראו הערה 3						ליו"ר	50	

### הערות:

1. אזור מגורים א: כולל חלקות משני גדלים שונים: עד 700 מ"ר ומעל 700 מ"ר.
2. במגורשים בשטח עד 700 מ"ר יהיו החוראות כלהלן:
 

רשימת חלקות עפ"י גודלן:

- א. עד 700 מ"ר: גוש 15074 חל' 2,4 עד 7, 14 עד 14, גוש 15283 חל' 8,4, 9, 11 עד 11, 25 עד 25, 34 עד 34, 36, 37 עד 38, 40 עד 40, גוש 15282 חל' 77 עד 97. גוש 15301 חל' 2 עד 48, 46 עד 54. גוש 15126 חל' 10, 12 עד 27.
- ב. מעל 700 מ"ר: גוש 15074 חל' 8 עד 13. גוש 15283 חל' 2,3, 5, 6, 7, 10, 7, 39, 35, 24, 23, 22. גוש 15282 חל' 98 עד 129. גוש 15301 חל' 11,

01/11/2010

עמוד 12 מתוך 17

3. יהיה זה בסמכותה של הועדה להעביר שטחי בניה (עיקרי ושרות) אל מתחת למפלס הכניסה ומבלי יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים. זכויות הבניה לא יפחתו מהאמור בתכנית המאושרת החלה על החלקה.
5. הצפיפות תהייה כלהן: במגושים עד 700 מ"ר – 10 יח"ד לדונם. במגושים מעל 700 מ"ר – 8.5 יח"ד לדונם.
6. קביעת גובה המבנים ייקבע ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיפים 4.1, 4.2 לעיל.
7. מדוד מפני רצפה תחתונה הצמודה לקרקע קיימת.
8. לבניה חדשה בלבד.
9. באתר לבנין ציבורי ברח' רקפת (ת"ש 500) יותר קו בנין קדמי ואחורי של 3.0 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

- לא תידון ולא תאושר בקשה להיתר בניה שלא יפורטו בה הנושאים והתנאים הבאים:
- הבקשה תוגש על רקע תכנית מדידה מצבית, ערוכה ע"י מודד מוסמך, הכוללת גבהים ומבנים גובלים עד למרחק של 6.0 מ' לפחות מגבולות המגרש ובקני"מ שלא יפחת מ- 250 : 1.
  - הבקשה להיתר תכלול בנוסף למבנה המקורי את כל תוספות הבניה שבוצעו בעבר וכן תראה את האפשרות להוסיף שטחי בניה לכל יחידות הדיור בחלקה ו/או במבנה. לא תותר תוספת בניה המקפחת יחידות דיור אחרות.
  - בבקשה להיתר תוצג דרך הטיפול בחזיתות וגגות קיימים והתאמת התוספות למבנה בכל השלבים.
  - הבקשה להיתר תכיל תכניות לפיתוח השטח, ע"ג תכנית מדידה ובה יצוינו גבהי פיתוח סופיים, סוג וחומרי גמר של המדרכות, משטחים גדרות וכיוצ"ב. כמו כן יוצגו בתכנית שטחים הצמודים לדירות ואלו המשותפים – במידה וקיימים.
  - מבקש ההיתר לתוספת בניה אשר חרג מגבולות המגרש יהרוס את קטע המבנה החורג, לפני מתן ההיתר.
  - מבקש היתר לתוספת בניה אשר חרג מקווי הבניה המותרים ואשר לא אושרה לו הקלה במרווחים אלו, יהרוס את קטע המבנה החורג לפני מתן ההיתר.
  - הצגת פתרון ישים וחוקי לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר, באחריות הועדה המקומית.

**6.2. הנחיות לגבי עיצוב המבנה**

- גמר ופרטי המבנה של התוספות הבניה יותאמו מהבחינה האדריכלית לגמר ופרטי הבניין הקיים, אלא אם כן תחופה כל החזיתות המבנה הקיים ותוספותיו.
- תוספת הבניה אשר בקומת הקרקע תושלם עד לקו הקרקע הטיבעית או המתוכננת. לא יותר להשאיר עמודי יסוד חשופים. גמר המסד יהיה זהה לגמר חזיתות המבנה.
- אין בהוראות תכנית זו כדי לשנות את הוראות תכנית המתאר, חלקים ו, ז, ח.

**6.3. תשתיות**

- מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

**6.4. אשפה**

- סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

**6.5. מניעת מפגעים**

- לא יוצא היתר בניה אשר יש בו, לדעת הועדה המקומית, כדי ליצור רעש בלתי סביר, זיהום אויר או מטרד מסוג אחר.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:
- הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  - הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז
  - לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ושטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שיידרשו ע"י היחיד. הסביבתית ומשרד הבריאות.

ה. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית האחראית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

### 6.6 איסור בניה מתחת ובקירבת קווי 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 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'.  
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 חשמל.

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

### 6.7 אישור מבנים קיימים

א. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמדם של "מבנים חורגים" בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 6.8 היטל השבחה

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

### 6.9 חניה

החנייה תהייה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983), או לתקנות תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6.10 הוראות הג"א

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

### 6.11 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהייה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.12 סידורים לנכים**

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

**6.13 תקשורת**

התקנת קווי תקשורת חדשים למינהם תהייה תת קרקעית בלבד.

**6.14 ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום**

א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.  
 ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
 ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.15 רעידות אדמה**

תנאי למתן היתר בניה לתוספת למבנה קיים, אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר בניה, כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

**6.16 פסולת גושית**

פסולת גושית תרכזו ותפונה ע"י הרשות המקומית לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומהנדס העיר.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית תבוצע בצורה הדרגתית	

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 15 שנה מיום אישורה.



מבא"ת 2006  
 משרד הפנים  
 יעדה תחנות  
 8. חתימות  
 2010

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
8/10/10	✓	ועדה מקומית לתכנון ולבניה טבריה		אדריכל מוטי לביא מהנדס העיר עיריית טבריה	התוכנית
31.10.10	✓	ועדה מקומית לתכנון ולבניה טבריה		אדריכל מוטי לביא מהנדס העיר עיריית טבריה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
31.10.10	✓	עיריית טבריה ופרטיים		אדריכל מוטי לביא מהנדס העיר עיריית טבריה	בעלי עניין בקרקע
19/7/10	ת.ב.ע. - תכנון ובנייה ערים יעקב מאור מתכנן ערים		05698832	א. וייסברג בשיתוף יעקב מאור	עורך התכנית