

מרחב תכנון מקומי טבריה  
מרכז תכנון ועדה מחוזית  
מחוז הצפון

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
02-2011  
ת.ק.צ.  
תכנית

**תכנית מפורטת מס' ג' / 14651 - מורדות ואדי רקת**

מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית טבריה ג' / 287  
ולתכניות ג' / 4179, ג' / 15 מאושרות.

מס' יח"ד : 758

שטח מבני ציבור: עיקרי- 19,590

שטח מסחר: עיקרי- 3,225

שרות- 4,900

שרות- 1,075

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
אישור תכנית מס' 1465  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 01/06/09 לאשר את התכנית  
אדריכלים: י"ל לחנון

**תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה**

תחום שיפוט מוניציפאלי טבריה  
תחום שיפוט מוניציפאלי גליל תחתון

**הודעה על אישור תכנית מס' 1465**  
**פרטמה בלקוט חרמטומיסטי**  
מיום

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

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

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

תאריך :	מהדורה	שנה	תיקונים
	1	ינואר	2004 (דיון בועדה מקומית)
	2	מרץ	2004 (תיקונים ע"פ מקומית)
	3	ספטמבר	2004 (מהדורת ביניים למ.מ גליל תחתון)
	4	אוקטובר	2004 (תיקונים ע"פ מחוזית)
	5	אפריל	2005 (שינוי שטח תכנית)
	6	יולי	2005 (תיקונים לקראת דיון להפקדה)
	7	ינואר	2006 (תיקונים ע"פ תנאים להפקדה)
	8	פברואר	2006 (תיקונים ע"פ הערות מה- 23.1.06)
	9	<b>זמני</b>	2006 (תיקון שטחים)
	10	אוקטובר	2006 עדכון טבלאות
	11	מרץ	2008 (תיקונים לקראת דיון להפקדה)
	12	מרץ	2008 (תיקונים לקראת דיון להפקדה)
	13	נובמבר	2009 (מתן תוקף)
	14	דצמבר	2010 (תיקונים לקראת מתן תוקף)
	15	ינואר	2011 (סופית למתן תוקף)

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה  
מרחב תכנון מקומי גליל תחתון  
תחום שיפוט מוניציפאלי : טבריה  
תחום שיפוט מוניציפאלי : גליל תחתון

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

### 1.1. שם התכנית :

תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' ג/14651 – מורדות ואדי רקת. המהווה שינוי לתכנית מתאר טבריה ג' / 287, שינוי לתכניות ג'/4179, ג'/15 מאושרות. ותכנית ג'/5879 מופקדת. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

### 1.2. מקום התכנית :

התכנית ממוקמת בצפון טבריה וגובלת בדרומה בתחום שיפוט העיר טבריה (מלבד מקבץ מגרשים פרטיים שהוצאו מן התוכנית) בצפון-מערבה בנחל רקת וכן בתוכנית מפורטת ג'/10910.

גוש	חלקה	חלקי חלקה
15083	74	10, 9, 7, 5
15084	-	32
15086	-	44

### 1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית: 220.96 ד'

### 1.4. יחס לתכנית אחרות (אזוריות ומקומיות):

ביחס לתמ"א 35 - התכנית תואמת את יעוד הקרקע- שטח ליישוב עירוני.

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

ביחס לתמ"א 3 - אושרה הקלה לקווי בניין מרצועה לתכנון דרך ארצית מס' 90 ודרך אזורית 777 לפי החלטת הולנת"ע מתאריך 27.10.2010. אושר לצמצם את הרצועה לתכנון של דרך ראשית מס' 90 מ- 300 מ' ל- 260 מ' לכיוון דרום ולצמצם את הרצועה לתכנון של הדרך האזורית 777 מ- 300 מ' ל- 152.5 מ'.

ביחס לתמ"א 13 - התוכנית תואמת להוראות היעוד ליעוד עירוני, אושרה הקלה ע"י הולנת"ע לשינוי גבולות יעודים משטח נב"ט לשטח יישוב מתאריך 27.07.2010.

ביחס לתב"ע  
 טב/מק/14/287- הוראות תב"ע טב/מק/14/287 בדבר קווי  
 בניין לקירות, תחנות טרפו, מסלעות וחיפוי  
 מבנים יחולו על תוכנית זו.  
 ביחס ל-ג/5879 פרוט לתכנית ג/5879 המופקדת.

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

תכנית מפורטת מקומית :  
 התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטת ג' / 4179, ג/15 המאושרת.  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת להוראותיה של תכנית  
 אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.5. מסמכי התכנית :

1. תקנון בן 18 עמודים - מסמך מחייב
2. תשריט בקנ"מ 1:2500 - מסמך מחייב
3. נספח בינוי +חתיכים 1:1250 - מסמך מנחה
4. נספח תנועה וחניות 1:2500 - מסמך מנחה
5. נספח ביוב קנ"מ 1:2500 - מסמך מנחה
6. נספח נופי 1:2500 - מסמך מנחה
7. נספח ניקוז - מסמך מנחה

1.6. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון  
 והבניה.

1.7. באור סימני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים ירוקים	גבול גוש
מספר בתוך אליפסה/קו שחור	מס'גבול מגרש מוצע
קו ירוק רציף/מקווקו	גבול חלקה קיימת/לביטול
מספר בתוך עיגול, בקו ירוק רציף/מקווקו	מס' חלקה קיימת/לביטול
מספר ברבע עליון של עגול על הדרך	מס' הדרך
מספר ברבע צדדי של עגול על הדרך	קו בנין קדמי
מספר ברבע תחתון של עגול על הדרך	רוחב הדרך
קו שחור מרוסק	גבול חלקה
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח חום מותחם בחום כהה	אזור למבני ציבור
שטח צבוע פסים אפור צהוב לסירוגין	אזור משולב- מסחר ומגורים
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
שטח צבוע ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת / מאושרת
פסים אלכסוניים אדומים לרוחב הדרך	דרך לביטול
פסים אלכסוניים שחורים לרוחב הדרך	זכות מעבר בין מגרשים

1.8. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	שטח (ד')	%	שטח (ד')	
-	-	13.71	30.30	אזור מגורים א'
17.24	38.09	-	-	אזור מגורים ב'
8.82	19.49	-	-	אזור מגורים ג'
8.87	19.59	-	-	אזור למבני ציבור
8.02	17.73	-	-	אזור משולב מסחר ומגורים
-	-	40.55	89.59	שטח ישוב עירוני
23.81	52.60	-	-	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
10.98	24.07	-	-	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
13.55	29.93	1.54	3.40	דרך מוצעת
5.88	12.99	10.41	23.00	דרך קיימת
-	-	33.79	74.67	בית עלמין קיים
2.92	6.46	-	-	טיילת
100%	220.95	100%	220.95	סה"כ

פרק 2 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. הקמת שכונת מגורים חדשה של – 758 יח"ד.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי ייעודי קרקע למגורים ב" ו- ג'.
2. קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בניה קביעת צפיפות מרווחי בניה וגובה במבנים.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
6. איחוד וחלוקה מחדש.

2.3. נתונים כמותיים עיקריים :

שטח עיקרי		מס' יח"ד	יעוד קרקע	
81,250		562	מגורים	
	24,500	196	מגורים	+ מסחר מגורים
	3,225	-	מסחר	
27,725		-	סה"כ	
19,590		-	מבני ציבור	

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או קו 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 ב' ( מגרשים 101-110 ) :

יחידות מגורים הכוללות בתים בבניה מדורגת. צפיפות דיור של עד 10 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. אין לבנות במרחק קטן מ- 8 מ' בין בניינים סמוכים. במגרשים 102-104 ו- 105-106 קיימת "זכות מעבר לכלי רכב בין מגרשים" למגרשים הצמודים.

3.1.2. אזור מגורים ג' ( מגרשים 201-205 ) :

בתי מגורים בבניה גבוהה, שיכלול דירות, דירות פנטהאוז, דירות רב מפלסיות ובבניה מדורגת. צפיפות דיור של עד 20 יח"ד לדונם נטו. במגרשים 201-202 קיימת "זכות מעבר לכלי רכב בין מגרשים" למגרשים הצמודים.

3.1.3. שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי (מגרשים 501-505) :

- א. שבילי הליכה ותאורה, נקודות תצפית, נטיעות לצדי דרכים.
  - ב. לא תותר בניית תחנות טרפו'.
  - ג. הרשאות למעבר דרכים:
- במגרש 504 ניתן להעביר דרך המשמשת לנגישות למגרשים 105-107, ע"פ תכניות נספח התנועה.

3.1.4. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי (מגרשים 511 - 519) :

- א. גנים, שבילים, מתקנים ומשטחים לספורט, אזורי תצפית ושבילי מדרגות.
  - ב. לא תותר בניית תחנות טרפו'.
  - ג. הרשאות למעבר דרכים:
- במגרש 511 ניתן להעביר דרך המשמשת לנגישות למגרשים 101-103, ע"פ תכניות נספח התנועה.
  - במגרש 517 ניתן להעביר דרך המשמשת לנגישות למגרשים 201,202, ע"פ תכניות נספח התנועה.

3.1.5. אזור למבני ציבור (מגרשים 301-307) :

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

3.1.6. אזור משולב מסחר ומגורים (מגרשים 401-404):  
מסחרי שכונתי הכולל שטחים בקומות המסד למסחר, משרדים, מסעדות ובידור ובקומות שמעל-למגורים, עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.  
יותר שימושים היכולים לעמוד בתקני איכות הסביבה, לרבות רעש וזיהום אוויר, ככל שהם נדרשים לשמירה על תנאים סביבתיים בסמוך לאזור מגורים.

3.1.7. דרך מוצעת (מגרשים 601-607):  
כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, תחנות לתחבורה ציבורית ותשתיות ציבוריות.

3.1.8. טיילת (מגרש 801):  
רצועת שטח ירוק עם פיתוח להולכי רגל ואופניים, המלווה את רוב כביש מס' 1 ברוחב 5 מ' ומתרחבת מול מגרשי מוסדות הציבור 304-305.  
בטיילת יותר: גינון, ספסלים, פרגולות, מתקני משחק לילדים ולמבוגרים.  
תנתן זכות מעבר לכלי רכב, למגרשים 304-305, ע"פ תכניות נספח התנועה.

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (דונם)	שטח בניה מ"ר						תכנית משטח תא (השטח) (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)** (5)*	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר) ** (3)	
			מעל לכניסה הקובעת*		מתחת לכניסה הקובעת*		שטח בניה שטח' 5,830	מספר יח"ד					צד-ימני	צד-שמאלי
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אזור מגורים ב'	101	4.09	880	2,750	-	2,200	5,830	22	21	6	5	5		
	102	4.04	880	2,750	-	2,200	5,830	22	21	6	5	5		
	103	3.70	880	2,750	-	2,200	5,830	22	21	6	5	5		
	104	4.07	880	2,750	-	2,200	6,890	22	21	6	5	5		
	105	3.63	1,040	3,250	-	2,600	6,890	26	24	7	5	5		
	106	4.04	1,040	3,250	-	2,600	6,890	26	24	7	5	5		
	107	3.72	1,040	3,250	-	2,600	9,540	26	24	7	5	5		
	108	3.88	1,440	4,500	-	3,600	9,540	36	34	10	5	5		
	109	3.46	1,440	4,500	-	3,600	9,540	36	34	10	5	5		
	110	3.45	1,440	4,500	-	3,600	9,540	36	34	10	5	5		

- \* - ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה לשטחי שרות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.
- \*\* - מפלס הכניסה וקווי הבנין יקבעו ע"פ הכביש או דרך הגישה התחתונים.
- \*\*\* - עפ"י תשריט
- (1)\*, (2)\*, (3)\*, (4)\*, (5)\*, (6)\* - ראה הערות בסעיף 3.3.

לוח זכויות והוראות בניה – המשך

אחורי	קווי בנין (מטר) ** (3)		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר) ** (5)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	שטח בניה מ"ר				מס' מגרש	יעוד		
	צד-י שמאלי	צד-י ימני					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת*		מעל לכניסה הקובעת*				
								שרות	עיקרי	שרות			עיקרי	
6	5	5	19	68	72	60%	19,080	7,200	-	2,880	9,000	4.08	201	אזור מגורים
6	5	5	19	68	72	60%	19,080	7,200	-	2,880	9,000	3.82	202	ג'
6	5	5	12	44	48	60%	12,720	4,800	-	1,920	6,000	4.25	203	ג'
6	5	5	12	44	48	60%	12,720	4,800	-	1,920	6,000	3.69	204	ג'
6	5	5	12	44	48	60%	12,720	4,800	-	1,920	6,000	3.65	205	ג'
			3	11	-	50%	125%			25%	100%	מינ' 1 דונם	301-307	מבני ציבור

\* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה לשטחי שרות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.  
 \* מפלס הכניסה וקווי הבניין יקבעו ע"פ הכביש או דרך הגישה התחתונים.  
 \* עפ"י תשריט  
 \* (1)\*, (2)\*, (3)\*, (4)\*, (5)\*, (6)\* – ראה הערות בסעיף 3.3.



### 3.3 הערות ללוח זכויות והוראות בניה:

1. תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בנין אפס באישור הועדה המקומית ובתנאי שתאושר תכנית פיתוח למגרש כולל גיבון ונטיעות ובאישור מהנדס העיר.
2. שטח מרבי ברוטו למחסן עבור יח"ד יהיה 9 מ"ר ובנייתו תותר רק בקומת מרתף או קומת עמודים.
3. במגורים ב', ג' ובאזור משולב מסחר ומגורים, תותר בניית קומות מרתף. מרתפים אילו יכילו חניה, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים וחניה. תותר בניית קומת המרתף בתכנית של עד 80%. הבניה לחניה תותר עד קו בנין צידי ואחורי אפס רק לגבול עם מגרש המיועד למגורים.
4. במגורים ב' בלבד תותר תוספת עליית גג.
5. הגובה כולל מעקות גג אך אינו כולל הגבהות נקודתיות עבור חדרי מדרגות, חדרי מכונות ואלמנטים ארכיטקטוניים נקודתיים.
6. זכויות בניה לחניה מקורה :  
למגורים - תהיה עד 2 מכוניות לדירה.  
למסחר - ע"פ דרישות תקן חניה תקף בעת הוצאת ההיתר.  
לא תותר חניה על פני השטח, שלא בתחום תכנית הבנין, אלא עד 30% מכמות החניות הנדרשות על פי תקן.

### 3.4 תנאים להוצאת היתר בניה :

#### 3.4.1 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, גיבון ושתילה, חניות, חיבור לתשתיות ציבוריות, ניקוז, גומחות לאשפה ומרכזיות תשתית, שבילי גישה ומדרגות, הכול באישור מהנדס העיר.  
לא יאושר טופס גמר עבודות לפי היתר זה ללא השלמת כל המפורט בתכנית פיתוח.

#### 3.4.2 שמירה על איכות הסביבה :

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר, ביצוע עבודות לאבטחת פרטיות, שקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש המבקש היתר, כל זאת על חשבון המבקש.

#### 3.4.3 גגות :

1. באזור בניה מדורג יהיה גג הדירה העליונה מצופה ברעפי חרס. כל שאר הגגות יהיו שטוחים ומרוצפים או מכוסים בחצץ לבן על שכבת האיטום.
2. באזור מסחר הגגות יהיו שטוחים, מרוצפים או מכוסים בחצץ לבן על שכבת האיטום.
3. כל גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס אדומים ויהיו משופעים בשיפוע מרבי של 35 מעלות.

#### 3.4.4 גובה הכניסה הקובעת :

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

#### 3.4.5 מערכת סולרית :

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

#### 3.4.6 תחנות טרנספורמציה :

על היזמים לפנות לחברת חשמל בזמן בקשה להיתר בניה ולהקצות, אם ידרשו לכך, 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.

לא תותר בניית תחנות טרנספורמציה בשצ"פים.  
תחול חובת חיפוי אבן לכל תחנות הטרנספורמציה בתחום התוכנית.  
תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בקו בניין קדמי וצדדי (0).

#### 3.4.7 אנטנות :

לא תותר הקמת תרניי אנטנות טלוויזיה על מבנים. אנטנות טלוויזיה מסוג אחר תהיינה מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

#### 3.4.8 דרישות ארכיטקטוניות עיצוביות :

1. באזורי מגורים ב' ו- ג' יהיו לפחות 70% מן החניות הנדרשות עפ"י התקן חניות תת קרקעיות בצורה שתאפשר גינון ופיתוח שטחי הקרקע שמעליהן. שטח הגינון לא יפחת מ- 30% משטח המגרש. חניה חיצונית תהיה מגוננת.

2. כל השטחים מחוץ למתווה הבניינים פרט לצורכי גישה לרכב ולהולכי רגל יהיו מגוננים.

3. מפלסי הכבישים הציבוריים ומפלסי הכניסה למבנים המצוינים בתכנית הבנוי מחייבים עם אפשרות לסטייה של 50 ס"מ באישור מהנדס הועדה המקומית.

4. 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.

5. יש לקרות את כל הכניסות לבניינים בגוונים המהווים חלק בלתי נפרד מן הבניה בעומק של 1.5 מ' לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח.

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

7. גגות שטוחים יבוצעו בשכבה עליונה של אגרגט לבן או באמצעות ריעות ביטומניות הכוללות אגרגטים קטנים טבעיים בריעות.

8. לא יותרו מבנים שאורך חזית אחת שלהם עולה על 70 מ'.
9. לא תותר תוספת יח"ד למגרש מעבר לאמור בטבלה 3.2.
10. לא יינתן אישור לאכלוס הדירות טרם תחילת פיתוחם של השטחים הציבוריים הפתוחים וכן ללא חיבור הדירות למערכות מים ביוב פועלות.
11. במידה וגובה עליית הגג עולה על הגובה כמפורט בנספח הבינוי או אם היא מותקנת תחת גג דו שיפועי הכולל גמלונים והמוגבה ממפלס תקרת הקומה אותה הוא מקרה, תחשב עליית הגג כקומה לכל דבר ושטחה, פרט לשטח האופקי של חלקיה הנמוכים מ – 1.8 מ', יכלל במניין השטחים המותרים למטרה עיקרית. לא תותר הקלה בקומות פרט למתואר לעיל.

#### 3.4.9 מסתורי כביסה :

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

#### 3.4.10 מסתורי צנרות :

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

#### 3.4.11 מסדים :

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

#### 3.4.12 הוראות לעיצוב נופי :

ראה הוראות בנספח מלווה לכל שטח התכנית.

#### 3.4.12.1 שטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים ואקסטנסיביים :

1. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים תבוצענה 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, קירות, תאורה וריהוט רחוב.
2. ברצועות השצפ"ים יש לבצע מוקדי פעילות כך שיהיו נגישים, ישתלבו בסביבתם הטופוגרפית ולא יחסמו מבטים לנוף.
3. יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ-9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורך מעקי בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכים.
4. בשצ"פ לאורך תוואי הוואדי (504) יש להקפיד על שמירת העצים הקיימים וכן על תוואי הוואדי הקיים, ככל האפשר. תבוצע תוספת של עצים בוגרים (בקוטר גזע של 5 ס"מ) ועצים חצי בוגרים.

### 3.4.12.2 צירי תנועה: חניות, מדרכות וכבישים :

1. כל העבודות בכביש, ובמיוחד בכביש 1 לכוון הוואדי, יבוצעו בתוך קווי הדיקור, תוך פגיעה מינימאלית בשטח שמעבר לקווי הדיקור.
2. בשטחי החניות שלאורך הכבישים (באם הם נמצאים בתוך קווי המגרש או בשטח הציבורי) ישולבו מפרצים שימשו לגינון ולנטיעות.
- המפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העצים בוגרים יהיו בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובגובה 3 מ'. העצים שימוקמו בשטחים הפנימיים יותר יהיו עצים חצי בוגרים.
3. 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).

### 3.4.12.3 מגרשים לבניה :

1. עבור כל מבנן תוגש (באישור מהנדס העיר) תכנית עקירות 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.
2. תכנון פיתוח השטח במגרשים יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.50 מ'. העצים שיינטעו יהיו בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובמרווח מינימאלי 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.
3. 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.

### 3.4.12.4 מעקות גדרות ושערים :

1. כל הקירות בגבולות המגרשים לחזיתות הרחובות ולשצ"פים יהיו בגמר אבן בזלת.
2. כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת מגולוונים. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל. לגדרות בחזיתות אחרות ניתן להשתמש בסורג או פרופילי מתכת בלבד.
3. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים הציבוריים השונים (לאורך כבישים, שצפ"ים רוחביים ושצ"פ וואדי) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.

### 3.4.12.5 הפרשי גבהים: קירות תומכים, מסלעות :

1. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן בזלת, גודל האבן לא יקטן מ – 30 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס העיר). הפרט יהיה אחיד לכל שטח התוכנית. ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלה.
2. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה עליונה (פני הקיר יהיו אופקים).

3. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדיים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 3.00 מ', אלא אם כן נקבע אחרת ע"י הועדה המקומית.
- באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם ייעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 80 ס"מ נטו, כשטח לאדמת גינות. עומק המקום לשתייה יהיה לפחות 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם במימד של אורך הקיר, ככל האפשר.
4. גובה ממוצע של קירות תומכים בגבולות צדדיים בין שני מגרשים לא יעלה על 2.0 מ'. תותר הקמת גדר בין מגרשים סמוכים. לגדר יהיה מסד בגובה 15 ס"מ לפחות מפני הקרקע הסופיים שלידה. הגדר תהיה מפרופיל מתכת, רכיבי הברזל יהיו מגולוונים.
5. בכל מקרה של קיר מעל גובה 75 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות בגובה 1.10 מ' מנקודת דריכה עליונה (ביצוע המעקות לפי סעיף 11.4).
6. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5 – 1:1.
- המסלעה תבנה עפ"י פרט מאושר, ולאחר אישור מהנדס העיר ואדריכל הנוף לדוגמת אבן הבזלת והבניה יש להשאיר כיסים לאדמת גן. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.5 מ'.
7. בתוכנית הפיתוח יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.

#### 3.4.12.6 שפך ועודפי קרקע :

1. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.
2. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחייה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש, שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום ייעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס העיר.
3. במגרשים הפונים לעבר כבישים 1,2 ולעבר הוואדי, יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע עבודות ומבנים למניעת שפך מעבר קווי דיקור המגרשים לפי הנספח הנופי.
4. אין לחרוג מקווי הדיקור של הכבישים והמגרשים. בגבול המגרשים יבוצעו קירות מדורגים, בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן לפני הביצוע.

- 3.5 תשתיות : כללי: לא ינתנו היתרי בניה בלא שתהיינה במקום תשתיות למים וביוב. הצנרת של כל התשתיות תהיה תת-קרקעית.
- בעלי מגרשים יתנו זכות מעבר, בכל זמן, לאנשי הרשות המקומית, לצורך תחזוקת תשתיות ציבוריות בתחומם.
- תותר העברת קווי תשתיות במגרשי בניה, מחוץ לתחום קווי בניין.

- 3.5.1 מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת הציבורית יהיה באישור מהנדס העיר.

#### 3.5.2 ביקוז :

- ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:
- א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השתייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, 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. תכנון במגרשים לבניה:

- בכל מגרש יופנה הנגר מהגגות בלבד לאזורים מונמכים עם צמחיה נמוכה (דשא ומשתרעים נמוכים). המשטח יהיה בעומק ממוצע של כ 30-40 ס"מ מהמדרכה.
- השטחים הנמוכים יתוכננו לאגור סופה בהסתברות של 1:2 (50%).
- זמן ריכוז לחישוב כמות הנגר בהסתברות התכן – 15 דקות.
- המרזבים יתועלו ישירות אל השטחים הנמוכים בצורת סגורה.
- בכל מצב המבנה יתוכנן כך שלא יוצף גם בהסתברות של 1%.
- המשטחים הנמוכים יתנקזו לכיוון היציאה מהמגרש אל מערכת התפיסה שנמצאת בכבישים.

3.5.3

ביוב:

תנאי לפיתוח שטחים מכוח תכנית זו- השלמת ביצוע בפועל מט"ש ביתניה וקווי הולכה מהשכונה עד למט"ש, על פי תוכניות מאושרות על ידי ועדת משנה לביב.

3.5.4

אזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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:.....5.0 מ'  
 בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ'):..... 11.0 מ'  
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'):..... 25.0 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 המינימאליים 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' 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 האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. שינויים במערכות חשמל שהעתיקתן תידרש עקב ביצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

## 5. קו חשמל ותקשורת

- א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ב. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התוכנית יהיו תת-קרקעיים, למעט קווי מתח עליון קיימים. כל שינוי של קוויים קיימים יהיה לקוויים תת-קרקעיים.
- ג. בשטח התוכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. לא תותר הקמת תחנות טרפו' בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים 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.
- ד. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.

### 3.5.5 אשפה :

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

## 3.6 הוראות כלליות :

### 3.6.1 חלוקה :

1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. ביצוע רישום החלוקה יעשה ע"י יזמי התוכנית בתוך שנה מיום אישורה. לא ינתן היתר בניה טרם נרשמה החלוקה. התוכנית אינה כוללת הפקעות אלא איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

### 3.6.2 הפקעות :

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.

### 3.6.3 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יעביר יזם התוכנית למוסד התכנון שיאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה. הוצאות הכנת התשריט לצרכי רישום יחולו על יזם התוכנית ויבוצעו על ידו.

### 3.6.4 תנאים לביצוע התכנית :

מתן היתרי בניה בתכנית יותנה בשלביות פיתוח מערכות התחבורה כדלקמן:

16 מתוך 18

1. תנאי למתן היתר מכח תכנית זאת כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. ניתן להוציא היתרים עד ל-300 יח"ד בשתי התכניות ביחד (ג/14650 נופי רקת, ג/14651 מורדות ואדי רקת) בחלוקה ביניהן לפי החלטת הועדה המקומית, עם חיבור לדרך 7717 הקיימת ללא שידרוגה וללא חיבור לשכונת ואדי רקת (תכנית ג/10910) בכביש מספר 11.
3. הוצאת יתרת ההיתרים בשתי התכניות הנ"ל (ג/14650, ג/14651) מותנית באישור משרד התחבורה לתכניות לביצוע של הרחבת דרך 7717 לדרך דו-מסלולית, דו-נתיבית, רימזור הצומת עם דרך 77 והוספת נתיב פניה שמאלה מדרך 77 לדרך 7717 (מדרום למערב) ותחילת ביצועם.
4. אישור לאיכלוס יתרת ההיתרים בסעיף 3 מותנית בהשלמת ביצוע שידרוג דרך 7717 כנ"ל ורימזור והסדרת צומת 7717/77.

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

3.6.6 חניה :  
 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות תהווה תנאי למתן היתר בניה.  
 זכויות בניה לחניה מקורה :  
 למגורים- תהיה עד 2 מכוניות לדירה.  
 למסחר- ע"פ דרישות תקן חניה תקף בעת הוצאת ההיתר.

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

3.6.8 כיבוי אש :  
 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי למתן היתר בניה.

3.6.9 סידורים לנכים :  
 הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה תהווה תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור.

3.6.10 עתיקות :  
 לפי חוק העתיקות התשל"ח-1978.

תקפות התכנית : פרק 4 :  
 לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

אין לנו התנגדות עכרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
 השויות התכנון הנדרשות.  
 חתימתנו הינה לצרכי הכינון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות  
 ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא  
 הוקצה השטח ונחתם עיניו הסכם ניהולם בנינו. ואין התייחסו זו באה  
 במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת,  
 לפי כל הווה וע"פ כל דין.  
 למינן הסו ספק יוצגה בזה ת"א או תביעה או ייעשה על ידינו הסכם  
 בגין השטח המנוח בתכנית, או החתימתנו על התכנית הכרה או  
 הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל  
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח. ו/או על  
 כל זכות אחרת היוגודת לנו נכח הסכם האמור וע"פ כל דין שכן  
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 27/01/2011

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

יזם התכנית:  
מנהל מקרקעי ישראל

גרטנו אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

עורך התכנית  
גרטנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רשות מקומית  
עירית טבריה