

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17885

רחוב יהודה הלוי, טבריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17885 הועדה המרזיחה לתכנון ובניה החליטה ביום 10/10/12 לאשר את התכנית</p> <p>יוסף גל יו"ר הוועדה המרזיחה לתכנון סמנכ"ל לתכנון</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17885 מוסמחה בלקוח הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

מחוז הצפון
 משרד הפנים
 יו"ר המחוזית
 13.02.2012
 ג'רלן גל
 נצרת עילית

דברי הסבר לתוכנית

לא רלוונטי

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רחוב יהודה הלוי, טבריה
1.1	מספר התוכנית	17885/ג
1.2	שטח התוכנית	46.92 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים לתוקף
1.4	סיווג התוכנית	2 מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה 08.2011 תוכנית מפורטת
1.5	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי טבריה
		250400 קואורדינטה X 743720 קואורדינטה Y
1.5.2	תיאור מקום	רחובות יהודה הלוי והפרחים, טבריה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	טבריה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	חלק מתחום הרשות טבריה טבריה
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית	מרכז העיר יהודה הלוי, הפרחים לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15012	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	8
15013	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	32, 31
15013	מוסדר	חלק מהגוש	31	1 - 3, 18, 21 - 23, 29, 30, 32
15026	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 2, 44, 45, 47, 48, 86, 91, 92
15032	מוסדר	חלק מהגוש	52	1-7, 13, 16, 47, 50, 57, 58, 66, 67, 69, 72, 73, 76, 80, 81

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15033	מוסדר	חלק מהגוש -	-	33-30,27,23-21,19,18,13-11,9,7-5,3
15077	מוסדר	חלק מהגוש -	-	55,8,1
15097	מוסדר	חלק מהגוש -	-	43
15176	מוסדר	חלק מהגוש -	-	16
15177	מוסדר	חלק מהגוש -	46,45,40,31,26,13	37,35,34,32,30,29,27,25-23,20,14,12-7 44,42,41,39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	לא רלוונטי
-------	-------------	------------

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	לא רלוונטי
-------	---	------------

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלוונטי
-------	----------------------------	------------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
287/ג	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	3908	31.07.91
	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתחומה.		
842/ג	שינוי	שינוי תוואי דרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	1719	13.05.71
	שינוי	שינוי תוואי דרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	1802	03.02.72
	שינוי	שינוי תוואי דרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	3780	08.07.90
	שינוי	שינוי תוואי דרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	3091	30.08.84
	שינוי	שינוי תוואי דרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	3780	08.07.90
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	4466	12.12.96
	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכניות - תחולנה הוראות תכנית זו.		
11015/ג	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	4809	14.10.99
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	5150	23.01.03
11620/ג	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכניות - תחולנה הוראות תכנית זו.		
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	5061	21.03.02
12078/ג	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכניות - תחולנה הוראות תכנית זו.		
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	5079	30.05.02
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	5461	23.11.05
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	5438	13.09.05
12234/ג	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכניות - תחולנה הוראות תכנית זו.		
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	5865	11.11.08
12643/ג	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכניות - תחולנה הוראות תכנית זו.		
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	5360	19.01.05
13157/ג	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכניות - תחולנה הוראות תכנית זו.		
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.	5477	05.01.06
17255/ג	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכניות - תחולנה הוראות תכנית זו.		
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.		
טח/מקג/1/12078	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכניות - תחולנה הוראות תכנית זו.		
	שינוי	שינוי ייעוד לדרך ועידכון קו בניין בהתאמה.		
טח/מקג/287/21	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכניות - תחולנה הוראות תכנית זו.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי איריס ענבר, א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	08.2011		13		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי איריס ענבר, א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	08.2011	1		1:750	מחייב	תשריט התוכנית
19.11.2009 21.12.2010	משרד התחבורה	מהנדס ישראל רשטינק התבורה ותנועה - ד.א.ל. בע"מ	12.2010	2		1:500	מחייב	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגבלו 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 אחרים

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6739526		04-6725314	508 ת.ד. הארץ, ת.ד. 508 טבריה 14105		עיריית טבריה				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6739526		04-6725314	508 ת.ד. הארץ, ת.ד. 508 טבריה 14105		עיריית טבריה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כלים
	04-6739526		04-6725314	508 ת.ד. הארץ, ת.ד. 508 טבריה 14105		עיריית טבריה					
	04-6560521		04-6558211	חומון 2, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105		מדינת ישראל כאמצעות מעגל מקרקעי ישראל					
									פריטים שונים		כלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע אחרים

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ערך ראשי
Imbarci @ 017.net.il	04-6350019	052-2666975	04-6350019	שקד, ד' נ מנשה 37862		א ענבר אדריכלות ובינוי ערים	31132	056241243	אדריכלות	אדריכלות ובינוי ערים	ערך ראשי
Israel @ grdel.co.il	04-8559100	050-5347159	04-8559111	היוזמה 3, ת.ד. 85, 30200 טירת הכרמל		התבורה והנועה - ד א ל בע"מ	78171	012104089	ישראל רשמי	מהנדס אורח	מוחנן תעוה וכבישים
office @ hetz-hazafon.co.il	04-8580377		04-8580355	היוזמה 2, ת.ד. 2054, א.ת. טירת הכרמל 30200		חץ הצפון מיפני והנדסה בע"מ	707		סביון שחם	מהנדס אורח מנהל מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

הסדרת רחוב יהודה הלוי ורחוב הפרחים המסתעף ממנו, כציר מרכזי בעיר טבריה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד מייעודים שונים לדרך מוצעת.
ביטול דרך מאושרת והסדרת בינוי קיים כולל שינוי ייעוד למגורים ולמסחר, והסדרת חנייה בתחום תיירות.
הסדרת בינוי קיים שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח והשלמת שטח צמוד לתעשייה קלה ומלאכה.
קביעת מבנים להריסה בתחום דרכים.
קביעת זכויות ומגבלות בנייה בכפוף לתכניות מאושרות.
קביעת הוראות לביצוע התכנית; קביעת הוראות למתן היתרי בנייה; קביעת הנחיות גישה לחלקות ולמגרשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 46.92 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		430	- 4,310	4,740	מ"ר	מגורים ב'
		6	- 65	71	מס' יחיד	
אין הגבלה		-	-	-	חדרים	תיירות
		666	+ 18	648	מ"ר	
		18	- 648	666	מ"ר	מגורים, מסחר ותיירות
"		-	-	-	יחיד/חדרים	
		414	- 1,541	1,955	מ"ר	מסחר, תעסוקה ותיירות
"		-	-	-	יחיד/חדרים	
		1,820	- 78	1,898	מ"ר	מסחר ומשרדים
		1,460	+ 1,065	395	מ"ר	תעשייה קלה ומלאכה
		594	- 22	616	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים			3.2 טבלת שטחים	
אזור עתיקות מוכרז	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה רגלית	תאי שטח	יעוד
23 - 21	מעבר תחתי		23 - 21	מגורים ב'
			14	תיירות
			16	מגורים, מסחר ותיירות
17		17	17	מסחר, תעסוקה ותיירות
32			32, 31	תעשייה קלה ומלאכה
41, 40			41, 40	מסחר
		43	43, 42	מסחר ומשרדים
28 - 25			28 - 25	שטח ציבורי פתוח
101, 100	101		101, 100	דרך מאושרת
130 - 120, 111, 110		116	132 - 110	דרך מוצעת

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.

מזב מאושר		מזב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
-	-	4.90	2.30
0.92	0.43	5.20	2.44
-	-	0.40	0.19
0.57	0.27	0.60	0.28
2.98	1.40	3.11	1.46
0.79	0.37	0.77	0.36
-	-	0.23	0.11
0.02	0.01	0.79	0.37
0.38	0.18	1.81	0.85
0.26	0.12	1.26	0.59
-	-	8.91	4.18
6.22	2.92	1.69	0.79
68.27	32.03	69.95	32.82
-	-	0.38	0.18
19.59	9.19	-	-
100.00	46.92	100.00	46.92

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בכפוף לכל הוראות תכנית מאושרת ג/287 – בתחום אזור מגורים ב'.
4.2	תיירות
4.2.1	שימושים
	בכפוף לכל הוראות תכנית מאושרת ג/11620 - בתחום אזור תיירות.
4.2.2	הוראות
	המגרש מגדיר אזור לחנייה ניצבת למגרש תיירות. באזור זה בלבד תותר חנייה ניצבת בתחום המגרש בגישה ישירה מרחוב יהודה הלוי, בכפוף לנספח תנועה לתכנית.
4.3	מגורים, מסחר ותיירות
4.3.1	שימושים
	בכפוף לכל הוראות תכנית מאושרת ג/7057 באזור משולב מסחר, מגורים ומלונאות.
4.4	מסחר, תעסוקה ותיירות
4.4.1	שימושים
	בכפוף לכל הוראות תכנית מאושרת ג/13157 באזור משולב מסחר, מלונאות ומשרדים.
4.4.2	הוראות
	זיקת הנאה באזור זה קיימת זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחוב – מעבר מקורה בכפוף להוראות תכנית מאושרת ג/13157.
4.5	מסחר ומשרדים
4.5.1	שימושים
	בכפוף לכל הוראות תכניות מאושרות ג/12078, טה/מק/ג/1/12078 ו-ג/17255 בתחום אזור מסחר ומשרדים.
4.5.2	הוראות
	זיקת הנאה באזור זה קיימת זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחוב בתא שטח 43, בכפוף להוראות תכניות מאושרות ג/12078 ו- טה/מק/ג/1/12078.
4.6	מסחר
4.6.1	שימושים
	בכפוף לכל הוראות תכנית מאושרת ג/287 בתחום אזור מסחר.
4.7	תעשייה קלה ומלאכה
4.7.1	שימושים
א.	בכפוף להוראות אזור מלאכה ותעשייה זעירה בתכנית ג/287 – כהמשך לאזור מאושר בתכנית זו (ובתכניות מאושרות קודמות ג/162 ו- ג/842).
ב.	ישמש לבתי מלאכה ותעשייה – בכפוף לדרישות המשרד להגנת הסביבה. היתרי בנייה יותנו באישור המשרד להגנת הסביבה כי אין מטרד הודי בין השימושים המבוקשים באזור. תותר איחוד וחלוקה למגרשים בכפוף לשטח מיזערי למגרש ולתכנית בינוי.
4.7.2	הוראות
	תכנית בינוי תנאי להיתר בנייה במגרש – אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ולתשריט פיתוח. מקומות חנייה יוקצו בתחום המגרשים בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.
	היתרי בנייה תנאי להיתר בנייה - אישורי משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות

4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	בכפוף לכל הוראות תכנית מאושרת ג/287 בתחום שטח ציבורי פתוח.
4.9	שבילים, דרכים וחניות
4.9.1	שימושים
א.	שבילי הולכי רגל, דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה רגלית ולרכב, שבילי אופניים, חנייה לרכב.
ב.	שטחים מרוצפים, טיילות, נטיעות, מעברים מקורים ומצללות.
ג.	דוכני מפעל הפיס, תחנות לחלוקת דואר, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני אשפה, מתקני דרך וריהוט רחוב.
ד.	מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית, ומתקני תשתית.
4.9.2	הוראות
א.	מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
ב.	על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, אין להקים כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה.
ג.	לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.
ד.	בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים /או למחזיק ברכוש זה.
ה.	נגישות לחלקות ולמגרשים מרחוב יהודה הלוי: <ol style="list-style-type: none"> ככלל לא תאושרנה כניסות לחנייה וגישות ברכב למגרשים מרחוב יהודה הלוי. <ul style="list-style-type: none"> באותם המקומות בהם יוכח כי אין כל אפשרות גישה אחרת לחלקה / למגרש, יאושרו כניסות כלהלן: <ul style="list-style-type: none"> מבנים קיימים: הכניסות יאושרו קרוב ככל הניתן לאיתורים המסומנים בנספח התנועה לתכנית. בנייה חדשה: הכניסות יאושרו קרוב ככל הניתן לגבולות החלקה הניצבים לרחוב, במגמה לאחד כניסות בין מגרשים גובלים. שינוי מיקום כניסות וגישות ביחס למסומן בנספח התנועה לתכנית - יהיה באישור הוועדה המקומית בהתייעצות עם מהנדס תנועה מומחה. לכל חלקה תאושר כניסה אחת בלבד, ברוחב מירבי של 5.0 מ'. לא תותר חנייה ניצבת לרחוב בחזית המבנים בתחומי המגרש, אשר לה יציאה ישירה לרחוב יהודה הלוי - למעט החנייה בתחומי אזור תיירות המסומנת בנספח התנועה לתכנית. בהצטלבות דרך 428 ורחוב יהודה הלוי לא יבוצעו צמתים במפלס אחד. חצייה של רחוב יהודה הלוי על ידי דרך 428 תתאפשר במפלס גובה שונה בלבד. בתחום תא שטח 101 (דרך 428 / רחוב יהודה הלוי) תאושר הקמת מבני דרך לצורך הפרדת מפלסים - גשר /או מעבר תת-קרקעי

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר) (3)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (2)	תכנית (אחוזים)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) (6)	שטחי בניה מירביים מ"ר / אחוזים משטח המגרש			גודל מגרש מיועדי / מירבי (דונם) (4)	מס' תא שטח	יעד
								מותרות לביניה הקובעות (1)	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שירות			
				גובה מבנה (מטר) (2)	תכנית (אחוזים)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) (6)	מותרות לביניה הקובעות (1)	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שירות	מס' תא שטח	יעד
												23, 22, 21	מגורים ב
												14	הנירות
												16	מגורים מסחר ותערוכות
												17	מסחר, תעסוקה ותערוכות
												43, 42	מסחר ומשרדים
												41, 40	מסחר
												32, 31	תעשייה קלה ומלאכה

- (1) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
- (2) גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המרבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה.
- (3) גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון – יציאה מחדרי מדרגות : מתקן לודד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עלה על 2 מ' מעל גובהו המרבי של המבנה. כן מותר להחמיק ארובה ואנטנה לכל מבנה.
- (4) מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי האו בבקשה להיתר.
- (5) גדרות, משטחים מרוצפים, וקירות תומכים ניתן לבנות בכל תחום המוגרש כולל עד קו בניין 0 לכל כיוון. קווי בניין למבנים קיימים – בהתאם לקווי בניין מקוריים ובכפוף לסעיף 6.5.3 לחלק תנאי למתן היתר בנייה בכל האזוורים – מותנה בהנקיטת חלק איתוד וחלוקה מרשימים כנדרש בחוק.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי****6.1.1 עיצוב אדריכלי**

- 1.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור. בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו - גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.
- 1.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו.

6.1.2 תכנית בינוי

תכנית הבינוי לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול :

א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.

ב. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.

ג. **תשריט פיתוח** המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים) וגבהי פיתוח סופיים, כגון : גדרות וקירות תומכים, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

6.1.3 תנאים להיתר בנייה

- נקיטת הליך איחוד וחלוקת מגרשים כנדרש בחוק.
- אישור תכנית בינוי בכפוף לתכניות מאושרות קודמות ולפרוט בסעיף 6.1.2. לעיל.
- תוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 מותנית בחיזוק המבנה כולו, ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה.
- שינוי שימוש או ייעוד במבנה קיים מותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות עמידות בכוחות סייסימיים בהתאם לת"י 413 בהתאם ליעודו/לשימושו החדש של המבנה.

6.2 תשתיות

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצורת קשיחה בלבד.

6.2.1 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

6.2.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח מגרשי המגורים יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עליו.

א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בקירבת תחום התוכנית יבטיח, בין השאר - קליטה, השחייה 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 בתיפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2.3 ביוב
 תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של טבריה, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.2.4 חשמל ותקשורת
 תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.2.5 הוראות והגבלות בנושא חשמל
 א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב.תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך בתחום אזורים מאושרים בתכניות גובלות.
 ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. לא תורשנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.

ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין - פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
20.00 מ'	-	ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
35.00 מ'	1.0 מ'	ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
	3.0 מ'	

• באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או במרחק הקטן מ- 0.5 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח נמוך, או הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה. לא יינתן היתר לחפירה, לחציבה או לכרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או הקטן מ- 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. המרחקים האנכיים והמיזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4 פסולת

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לפי הפניית הוועדה המקומית. המבקש ימנע דרדור פסולת בנייה ועודפי חפירה אל מחוץ לגבולות המגרש בעת ביצוע העבודה נשוא ההיתר, אלא אם תורה הוועדה המקומית אחרת.

6.5 הוראות כלליות

6.5.1 הפקעות
 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם עיריית טבריה, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.5.2 היטל השבחה
 א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

- 6.5.3 מבנים קיימים**
 הוועדה רשאית לאשר תוספת למבנים קיימים בהיתר או למבנים הקיימים ללא היתר לפני אישורה של התכנית במיקומם הנוכחי ובתנאים הבאים:
 1. הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ואו כל שטח ציבורי אחר.
 2. לבניין הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיקוח.
 3. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבניין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק.
- 6.5.4 מבנים להריסה**
 הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים ואו חלקי המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.
- 6.5.5 חנייה**
 תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. ברחוב יהודה הלוי לא תותר חנייה ניצבת בתחומי מגרשים אשר הגישה אליה ישירות מן הרחוב – למעט בתחום אזור תיירות (מגרש מס' 14 והצמוד אליו) ובכפוף להסדרי תנועה המפורטים. בנספח התנועה לתכנית. הוראות גישה וכניסה למגרשים –לפי הנחיות נספח התנועה וסעיף 4.9.2 לעיל.
- 6.5.6 עתיקות**
 כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.
 היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
- 6.5.7 מיקלוט ומיגון**
 לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.
- 6.5.8 כיבוי אש**
 אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.
- 6.5.9 סידורים לאנשים עם מוגבלות**
 היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניה ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

שם:	אדריכל מוטי לבאי מהנדס העיר עיריית טבריה	חתימה:	א. ענבר	תאריך:	2.2.12
מגיש התוכנית / יזם בפועל / בעל עניין בקרקע					
תאגיד/שם רשות מקומית:	עיריית טבריה	מספר תאגיד:			
שם:	איריס ענבר	חתימה:	א. ענבר	תאריך:	2.2.12
עורך התוכנית					
תאגיד:	א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	מספר תאגיד:	ל.ר.		