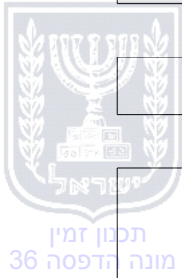


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0351742

ג/22526 טבריה המושבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי טבריה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית טבריה המושבה מתוכננת כשכונת דגל לרכס טבריה בין איזור תיירות ומגורים עתידי לאורך הרכס לבין שכונות רמת אגוז, יער שוויץ, מרכז ספורט עירוני ובצמוד למרכז תחבורה עירוני.

השכונה גובלת בצפון עם שכונות רמת אגוז ובדרום עם כביש טבריה-פוריה (768), וצופה על בקעת יבנאל.

התכנית כוללת מגורים, מסחר ושטחים לצרכי ציבור, תוך דגש רב על נגישות גבוהה וקשר עם שכונות גובלות, תוך יצירת ציר טיילת משמעותי לאורך הרכס.

בתכנית כ-1984 יח"ד, מתוכם כ-484 יח"ד בבתיים חד ודו משפחתיים, כ-144 יח"ד צמודי קרקע, כ-198 יח"ד בבניינים של 4-5 קומות, כ-574 יח"ד בבניינים של 8-10 קומות וכ-584 יח"ד בבניינים של 13-18 קומות.

פינוי אשפה יבוצע לאתר "חגל" מדרום למנחמיה פתרון הקצה לשפכים: מט"ש "כפר חיטים".



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22526 טבריה המושבה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

207-0351742

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

773.271 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טבריה
	קואורדינאטה X	247852
	קואורדינאטה Y	742192

1.5.2 תיאור מקום גובלת עם שכונות רמת אגוז בצפון, ועם כביש טבריה-פוריה (768) בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה טבריה המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15053	מוסדר	חלק	18, 21	12, 14, 17, 20, 23-24, 26
15054	מוסדר	חלק	37, 40, 57	3-4, 38, 44, 47, 56, 58
15055	מוסדר	חלק	10	2, 4, 6-7, 9
15058	מוסדר	חלק	22	13, 15-16, 18-19, 21
15059	מוסדר	חלק		2, 14-15, 17, 19, 44
15061	מוסדר	חלק		16
15289	מוסדר	חלק		24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הגליל התחתון



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	הקלה בולנת"ע בישיבה מס' 55 ביום 21.2.2017 : 1. קו בניין 22 מ' מציר דרך 768, 2. קו בניין 0 חיבור דרומי לכביש 768 3. לא תותר בניה בשטח השצ"פ בתחום קווי הבניין מדרך 768.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
31/12/2006	1098	5611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13214 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13214
17/08/2005	3845	5427	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13214 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13507
10/08/2014	7320	6854	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18071 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18071
26/03/2015	4403	7011	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6600 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20754
08/05/2002	2298	5073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8616 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8616
13/09/2005		5438	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6600 ממשיכות לחול.	שינוי	משצ/ 101
21/11/1991	853	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6600 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6600

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6607	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6607 ממשיכות לחול.	4402	2833	21/04/1996
1 / 12 / 29	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6600 ממשיכות לחול.	0		31/10/1989

הערה לטבלה:

יחס בין תכנית זו לתכנית טה/מק/ג/13814/1 : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טה/מק/ג/13814/1 ממשיכות לחול. תכנית טה/מק/ג/13814/1 הודעה על אישור התכנית פורסמה בילקוט פרסומים 5757 מיום 31/12/07 עמוד 1979



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאב ערבות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		זאב ערבות			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/10/2017	עדה ברונפמן	20/03/2017	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא		17/10/2017	זאב ערבות	13/03/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		06/10/2017	עדה ברונפמן	12/03/2017	1	1: 2000	מנחה	מים
לא		06/10/2017	אריה פלנר	19/03/2017	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא		06/10/2017	אריה פלנר	19/03/2019	45	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	גליונות: 1,3-4	06/10/2017	יהודית גרמי	24/04/2017		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		06/10/2017	יהודית גרמי	24/04/2017	2	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליונות: 1,18	06/10/2017	דורון לנג	23/03/2017		1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליונות: 1-9	17/10/2017	יהודה אשד	20/03/2017		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	גליונות: 10-11	17/10/2017	יהודה אשד	01/10/2017		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	גליונות: 1-2	02/11/2017	שגיא שרייבר	06/04/2017		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז הצפון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088222	04-6088233	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז הצפון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088222	04-6088233	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון ואחרים	נצרת עילית	(1)		04-8558211	04-8560521	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(1) כתובת: ת.ד 580 נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	זאב ערבות	25768		יובלים	(1)		04-9991029	04-9991029	aravot.arch@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379	אינג' יהודה אשד בע"מ	חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	eshedy@netvision.net.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	עדה ברונפמן	29566	עדה ברונפמן מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	בן ציון שמחה	4	04-8233484	04-8323533	ada-bronfman@ada-bronfman.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	יהודית גרמי	39508	יהודית גרמי אדריכלות נוף בע"מ	יודפת	(2)		04-9800485	04-9800335	judithgarmi@gmail.com
	אגרונום	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(3)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@gmail.com
הידרולוג	יועץ תשתיות	אריה פלנר	24800	פלנר אריה הנדסה אזרחית בע"מ	כפר נטר	(4)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(5)		04-8580355	04-8580377	

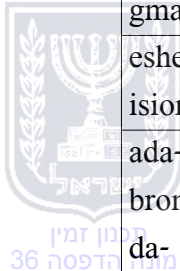
(1) כתובת: יובלים, ד.נ. משגב 20142.

(2) כתובת: יודפת, ד.נ. משגב 20180.

(3) כתובת: ת.ד 266.

(4) כתובת: כפר נטר, ת.ד 3765 40593.

(5) כתובת: היוזמה 2 ת.ד 2054 פארק תעשיות טירת הכרמל 30200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מפורט לחלק ממתחם 12 מתכנית ג/18071 לצורך הקמת שכונת מגורים "טבריה המושבה".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת מגרשים, הוראות וזכויות בניה לכל ייעוד.
- ב. הסדרת מערכת תנועה והתוויית דרכים חדשות.
- ג. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		773.271			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	934	+46,144	47,078	נתוני המצב המאושר הם לפי תכנית ג/6607
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+1,979	1,984	נתוני המצב המאושר הם לפי תכנית ג/6600
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,194	+236,886	238,080	נתוני המצב המאושר הם לפי תכנית ג/6600
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+9,247	9,247	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	60 - 71
דרך מוצעת	10, 12 - 18, 20 - 52, 80, 019
טיילת	511 - 513, 515
יער	523, 524
מבנים ומוסדות ציבור	1001 - 1012
מגורים א'	101 - 206, 301 - 423, 427 - 492, 701 - 704, 707 - 720
מגורים ב'	601 - 607
מגורים ג'	801 - 806, 901 - 903
מגורים ד'	811 - 816
מגורים ומסחר	611 - 619
שביל	541 - 580
שטח ציבורי פתוח	501 - 506, 508, 509, 517, 519 - 522, 525, 591

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	60, 62
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	31, 52
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	60, 62, 70
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	30
בלוק עץ/עצים לעקירה	טיילת	512
בלוק עץ/עצים לעקירה	יער	523
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1009, 1012
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	591
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	60 - 71

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	50, 40, 31, 28, 24, 23, 20, 15, 12
דרך / מסילה לביטול	טיילת	513 - 511
דרך / מסילה לביטול	יער	524
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1012, 1011, 1004, 1001
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	101 - 112, 301 - 305, 308 - 313, 380, 401, 402, 407, 409 - 459, 460, 469, 470, 477, 478, 484, 485, 488, 707, 718, 719
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	901, 805
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	619 - 616, 612, 611
דרך / מסילה לביטול	שביל	580 - 578, 556, 550
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	525, 520, 519, 517, 506, 503, 502
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	019, 26, 22
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1003
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	206, 205, 183, 182, 160, 159
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	619
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	580, 575, 574, 571
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	525, 522, 517, 509
חזית מסחרית	דרך מאושרת	64
חזית מסחרית	דרך מוצעת	019, 49, 36, 35, 28, 15
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	619 - 616, 614 - 611
חזית מסחרית	שביל	580, 555
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	525, 521 - 519
חניה	דרך מאושרת	65, 64
חניה	דרך מוצעת	28, 10
חניה	מגורים ומסחר	616 - 612
חניה	שביל	555
ציר	דרך מאושרת	60
קו מים עיילי	דרך מאושרת	60
קו מים עיילי	דרך מוצעת	15
קו מים עיילי	שטח ציבורי פתוח	517

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.15	1,167	אזור למבני ציבור-מתוכנן לפי ג/6607
0	4	אזור לנופש בחיק הטבע-מתוכנן לפי ג/8616
1.17	9,015	דרך מאושרת-מתוכנן לפי 1/12/29
0.70	5,422	דרך מאושרת-מתוכנן לפי ג/13214
0.45	3,514	דרך מאושרת-מתוכנן לפי ג/13507
13.90	107,504	דרך מאושרת-מתוכנן לפי ג/18071
0.04	335	דרך מאושרת-מתוכנן לפי ג/6600

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת-מתוכנן לפי טה/מק/1/13814	25,379	3.28
דרך מאושרת-מתוכנן לפי משצ/101	2,630	0.34
דרך נופית-מתוכנן לפי ג/18071	3,475	0.45
יער-מתוכנן לפי ג/18071	3,805	0.49
מבנים ומוסדות ציבור-מתוכנן לפי ג/18071	47,686	6.17
מגורים א'-מתוכנן לפי ג/6600	2,389	0.31
מגורים-מתוכנן לפי ג/18071	386,598	49.99
מרכז תחבורה-מתוכנן לפי ג/18071	14,641	1.89
קרקע חקלאית-מתוכנן לפי ג/18071	177	0.02
קרקע חקלאית-מתוכנן לפי משצ/101	273	0.04
שטח ללא תכנון מפורט	4,926	0.64
שטח פרטי פתוח-מתוכנן לפי ג/13214	16,098	2.08
שטח ציבורי פתוח-מתוכנן לפי ג/18071	125,688	16.25
שטח ציבורי פתוח-מתוכנן לפי טה/מק/1/13814	195	0.03
תיירות-מתוכנן לפי ג/18071	12,204	1.58
תעסוקה-מתוכנן לפי ג/18071	251	0.03
סה"כ	773,376	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	128,383.4	16.60
דרך מוצעת	157,791.21	20.41
טיילת	18,735.97	2.42
יער	10,580.7	1.37
מבנים ומוסדות ציבור	67,260.46	8.70
מגורים א'	189,584.95	24.52
מגורים ב'	24,119.73	3.12
מגורים ג'	24,720.19	3.20
מגורים ד'	16,540.62	2.14
מגורים ומסחר	28,505.8	3.69
שביל	20,102.22	2.60
שטח ציבורי פתוח	86,946.26	11.24
סה"כ	773,271.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. גג מרתף לא יבלוט מעל למפלס האפס אפס (הכניסה הקובעת). 2. תותר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כהנדסה, אומנות וכד' למתגורר במבנה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבתם. כל בקשה להיתר בניה/רישוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כאמור, תלווה בהסבר ותאור מפורטים על מהות התעסוקה והכרוך בה. השטח המכסימלי המותר לשימוש עסקי לא יעלה על 50 מ"ר והוא יחשב במסגרת השטחים העיקריים המותרים, ובתנאי שיקוימו הוראות בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במגרשים 101 - 206 יבנו מבנים חד משפחתיים. 2. במגרשים 301 - 423, 427-492 יבנו מבנים דו משפחתיים. 3. במגרשים 701 - 704, 707-720 יבנו 8 יח"ד בכל מגרש במבנים דו משפחתיים ו/או טוריים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש. תותר הקמת מבנה חניה (ל-2 מכוניות) לכל יחידת דיור. תותר הקמת מבנה חניה במרווח קדמי ו/או צידי של המגרש ובלבד שיוצמד לגבול המגרש. מבנה החניה יהווה חלק אינטגרלי מהבנין. ניקוז גגות יהיה לתוך המגרש. במבנה הנמצא במרווח צידי לא יפתחו חלונות הפונים למגרש שכן. שטח החניה המקורה יחשב כשטח שירות ויכלל בסה"כ השטחים המותרים.</p>
ד	<p>היקף אחסון</p> <p>1. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. 2. תותר הקמת מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור. תותר הקמת מחסן במרווח צידי או אחורי ובלבד שיוצמד לגבול המגרש ובתנאים הבאים: א. ניתנה הסכמת השכנים הגובלים ב. הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים ג. גג המבנה ינוקז למגרש המבקש 3. במרווח קדמי תותר הקמת מחסן רק במקרה בו משטח החניה נמצא על פלטת בטון שמתחתיה חלל פנוי: ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן, כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש.</p>



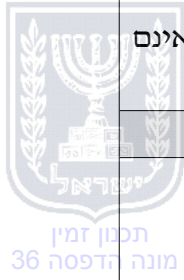
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



מגורים ב'	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים, חניות, מחסנים דירתיים, תותר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כהנדסה, אומנות וכד' למתגורר במבנה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבתם.	
הוראות	4.2.2
אדריכלות	א
<p>1. הבניינים יוצמדו לקו בנין קדמי ולקו בנין צידי בהעמדה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. בין 30% ל 70% מחזית הבניין יהיו בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבניה של הבנין - לקבלת פלסטיות של הבניין.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	ב
<p>1. במגרשים 601, 602, 604, 605 יבנו 4 בניינים בכל מגרש.</p> <p>2. במגרשים 603, 606, 607 יבנו 2 בניינים בכל מגרש.</p>	
חניה	ג
החניה תהיה בתחומי המגרש.	
מגורים ג'	4.3
שימושים	4.3.1
מגורים, חניות, מחסנים דירתיים, תותר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כהנדסה, אומנות וכד' למתגורר במבנה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבתם.	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. במגרשים 801 - 806 יבנה בניין מגורים אחד בכל מגרש.</p> <p>2. במגרשים 901 - 902 יבנו 2 בנייני מגורים בכל מגרש.</p> <p>3. במגרש 903 יבנו 3 בנייני מגורים בכל מגרש</p>	
חניה	ב
<p>1. כל החניה למגורים תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש.</p> <p>2. גג החניה התת קרקעית לא יבלוט בשום מקום מעל פני הקרקע. גג החניה ישמש כשטח מרוצף ומגונן לטובת דיירי המגורים.</p>	
מגורים ד'	4.4
שימושים	4.4.1

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.4</p>
<p>מגורים, חניות, מחסנים דירתיים, תותר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כהנדסה, אומנות וכד' למתגורר במבנה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבתם.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במגרשים 811 - 816 יבנה בניין מגורים אחד בכל מגרש.</p>	
<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. כל החניה למגורים תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש. 2. גג החניה התת קרקעית לא יבלוט בשום מקום מעל פני הקרקע. גג החניה ישמש כשטח מרוצף ומגונן לטובת דיירי המגורים.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. תאי שטח: 1001, 1003-1007, 1009, 1012, מיועדים למבני ציבור עירוניים וכלל איזוריים. יותר שימוש של מוסדות חינוך, כמו כן מותר שימושים משניים, למתן שירותים קהילתיים כגון: חינוך, תרבות, סעד ורווחה, דת, ספורט, בריאות ומרפאות, בטחון, הצלה וחרום. ב. תא שטח 1006 - מיועד למבני ציבור שכונתיים, עירוניים וכלל איזוריים. יותר שימוש של מוסדות חינוך ומרכז תרבות, כמו כן שימושים משניים למתן שירותים קהילתיים כגון: חינוך, תרבות, סעד ורווחה, דת, ספורט, בריאות ומרפאות, בטחון, הצלה וחרום. ג. תאי שטח: 1002, 1008, 1010, 1011, מיועדים למבני ציבור ישמשו לשימושים ציבוריים שכונתיים בלבד. יותר שימוש של מוסדות חינוך, כמו כן מותר שימושים משניים, למתן שירותים קהילתיים כגון: חינוך, תרבות, סעד ורווחה, דת, ספורט, בריאות ומרפאות, ובטחון. ד. השימושים המותרים בתא שטח 1012 יותאמו לשימושים הצמודים הקיימים, קרי - למעון הקיים, ולא יצרו מפגעי רעש. ה. תותר העברת קווי תשתית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>כל חזיתות המבנים יהיו מצופות בחומרים קשיחים ועמידים כגון אבן, אלומיניום וכד'.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>ג</p> <p>חניה</p> <p>חניות תהיינה בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן חניה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>איזור זה ישמש לצרכי ציבור. יוקמו בו שטחי גינון, חורשות, שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב והצללה, מבנים לשנאים ומבני שירות לשימושים</p>	

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>אלה. תותר העברת קווי תשתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>אדריכלות כל חזיתות המבנים יהיו מצופות בחומרים קשיחים ועמידים כגון אבן, מתכת וכד'.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. לכל מגרש תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1: 250 ע"י אדריכל נוף, שאישורה ע"י הועדה המקומית תהווה תנאי לעבודות פיתוח במגרש. 2. יותר ביצוע של ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, קוי ניקוז ותשתיות תת קרקעיים, מבנים לשנאים ותאורה. 3. לא תותר כל בניה מלבד במגרשים ששטחם עולה על 2 ד', בהם תותר הקמת מבנים להשנאה, ובלבד שמבנים אלו יתוכננו ויבנו כחלק מהפיתוח. כל מבני ההשנאה יורחקו הרחקה מרבית ממבני מגורים ושימושים משהיה ממושכת של אדם. 4. בתחום קו בניין של 40 מ' מציר דרך 768 אסורה כל בניה מלבד שבילים, הצללות ומגננה אקוסטית. 5. ברצועת נחל סרונה: לא יהיה בינוי מסוג כלשהו ברצועה זו (רצועת נחל סרונה ברוחב 25 מ'), יתאפשר לבצע עבודות תחזוקה לנחל, ובתחום רצועה ברוחב 7 מ' לפחות ישתלו צמחייה מכוונת ומתאימה. לחילופין ניתן לבצע קו ניקוז תת קרקעי בקוטר 1.25 מ'.</p>	<p>ב</p>
<p>יער</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>איזור זה ישמש כיער לצרכי ציבור. יוקמו בו שבילים להולכי רגל, פינות ישיבה, שבילי אופניים, נטיעות ושטחי גינון (כולל חורשות), מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב והצללה. תותר העברת קווי תשתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. לכל מגרש תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1: 250 ע"י אדריכל נוף, שאישורה ע"י הועדה המקומית תהווה תנאי לעבודות פיתוח במגרש. 2. בתאי שטח 523-524 יחולו הוראות תמ"א 22 על שינוייה.</p>	<p>א</p>
<p>טיילת</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>טיילת ציבורית להולכי רגל ורוכבי אופניים. יוקמו בה שבילים להולכי רגל, פינות ישיבה, שבילי אופניים, נטיעות ושטחי גינון (כולל חורשות), מתקני משחק, ריהוט רחוב והצללה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. לכל מגרשי הטיילת יחד תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1: 250 ע"י אדריכל נוף, שאישורה ע"י הועדה המקומית תהווה תנאי לעבודות פיתוח במגרשים. 2. לא תותר כל בניה מלבד ביצוע של ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, הצללה, קוי ניקוז ותשתיות תת</p>	<p>א</p>

<p>4.8</p>	<p>טיילת</p> <p>קרקעיים, ותאורה. 3. לא תותר חציית הטיילת ברכב בתנועה מוטורית למגרשי המגורים הגובלים בטיילת.</p>
<p>4.9</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.9.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.9.2</p>	<p>הוראות</p> <p>1. איזור זה ישמש לדרכים לרכב ולחניה, מסלולים לאופניים ולהולכי רגל, ריהוט רחוב, נטיעות וגינון ומעבר תשתיות. 2. לא תותר כל בניה מלבד סלילה, ריצוף, גינון, פיתוח, ריהוט רחוב, הצללה, תחנות לתחבורה ציבורית, קוי ניקוז ותשתיות תת קרקעיים, ותאורה.</p>
<p>4.9.2</p> <p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לכל הדרכים תוכן תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף בקנ"מ 1:250 שאישורה ע"י הועדה המקומית תהווה תנאי לעבודות כלשהן בדרכים. 2. קירות התומכים כביש יהיו בתחום המגרש הגובל, כך שזכות הדרך תישמר לסלילת הכביש והמדרכות. חלק מהיסוד התת קרקעי של הקיר התומך יכול להימצא בתחום זכות הדרך. 3. בתחום דרך 768 תחולנה הוראות תמ"א/3 עד לביצוע כביש עוקף. 4. דרכים המסומנות בתשריט לביטול - יבוטלו, כולל חיבור דרומי לכביש 768 לפי החלטת הולת"ת מיום 21/2/2017.</p>
<p>4.10</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.10.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.10.2</p>	<p>1. איזור זה ישמש לדרכים לרכב ולחניה, מסלולים לאופניים ולהולכי רגל, ריהוט רחוב, נטיעות וגינון ומעבר תשתיות. 2. לא תותר כל בניה מלבד סלילה, ריצוף, גינון, פיתוח, ריהוט רחוב, הצללה, תחנות לתחבורה ציבורית, קוי ניקוז ותשתיות תת קרקעיים, ותאורה.</p>
<p>4.10.2</p> <p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לכל הדרכים תוכן תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף בקנ"מ 1:250 שאישורה ע"י הועדה המקומית תהווה תנאי לעבודות כלשהן בדרכים. 2. קירות התומכים כביש יהיו בתחום המגרש הגובל, כך שזכות הדרך תישמר לסלילת הכביש והמדרכות. חלק מהיסוד התת קרקעי של הקיר התומך יכול להימצא בתחום זכות הדרך. 3. בתחום דרך 768 תחולנה הוראות תמ"א/3 עד לביצוע כביש עוקף. 4. דרכים המסומנות בתשריט לביטול - יבוטלו, כולל חיבור דרומי לכביש 768 לפי החלטת הולת"ת מיום 21/2/2017.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>1. מגרש 28 ישמש כמגרש חניה למסחר שבמגרשים 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617. 2. לא תותר בו כל בניה מלבד סלילה, ריצוף, גינון, פיתוח, ריהוט רחוב, הצללה, מבנים לשנאים, קוי ניקוז ותשתיות תת קרקעיים, ותאורה. 3. במגרש 28 תותר הקמה של מבנים לשנאים ובלבד שמבנים אלו יתוכננו וישולבו בפיתוח המגרש.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p>4.10</p> <p>דרך מוצעת</p>	
<p>4.11</p> <p>שביל</p>	
<p>4.11.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. אזור זה ישמש לשבילים ציבוריים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. לא תותר כל בניה מלבד ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, קוי ניקוז ותשתיות תת קרקעיים, ותאורה.</p>	
<p>4.11.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לכל השבילים תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 ע"י אדריכל נוף, שאישורה ע"י הועדה המקומית תהווה תנאי לעבודות פיתוח בשבילים.</p>	
<p>ב</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>1. בשביל מס. 580 תוקנה זיקת הנאה למעבר רכב לאספקה בשעות ובתנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר. 2. בשבילים מס. 571, 574 ו 575 תוקנה זיקת הנאה למעבר רכב.</p>	
<p>4.12</p> <p>מגורים ומסחר</p>	
<p>4.12.1</p> <p>שימושים</p> <p>מגורים, מסחר, מחסנים דירתיים וחניה.</p>	
<p>4.12.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. המרווח בין בנייני המגורים לא יפחת מ 12 מ'. 2. תותר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כהנדסה, אומנות וכד' למתגורר במבנה, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבתם.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במגרשים 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617 יבנה בנין מגורים אחד בכל מגרש. 2. במגרשים 618, 619 יבנו 2 בנייני מגורים בכל מגרש.</p>	
<p>ג</p> <p>חשמל</p> <p>תותר הקמת מבנים לשנאים שלא בתוך המבנה ובמרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש בתאום עם חברת החשמל.</p>	
<p>ד</p> <p>חניה</p> <p>1. תתקיים הפרדה מוחלטת בין החניה למגורים לבין החניה למסחר. 2. כל החניה למגורים תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש. 3. במגרשים 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617 החניה למסחר תהיה מחוץ לתחומי מגרשים אלה ובתחום מגרש חניה מס. 28. במגרשים 618, 619 החניה למסחר תהיה תת קרקעית ובתחום</p>	

4.12	מגורים ומסחר
	<p>המגרשים.</p> <p>4. גג החניה התת קרקעית לא יבלוט בשום מקום מעל פני הקרקע הסופיים. גג החניה ישמש כשטח מרוצף ומגונן לטובת דיירי המגורים.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>קו בתשריט בצבע סגול על רקע יעוד מגורים ומסחר הינו חזית מסחרית וחלות עליו ההוראות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החזית המסחרית תלווה בסטיו עמודים (קולונדה) אשר תרשם לגביה זכות מעבר וזיקת הנאה לצמיתות לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין. סטיו העמודים יהיה פתוח למעבר ולא תותר כל בניה או חסימה בתחומו. 2. סטיו העמודים יהיה ברוחב של 6 מ' מהגבול הקדמי של המגרש ויהיה המשכי לכל ארכו. שטח הקולונדה יכלל במסגרת שטחי הבניה המותרים. 3. השטח המסחרי יהיה בן קומה אחת בעומק מירבי של 12 מ' מקו הבנין המקביל לקו החזית המסחרית. 4. לא יותרו חנויות ששטחן עולה על 200 מ"ר. 5. תותר הקמת גלריה בשטח מירבי של 50% משטח החנות. שטח הגלריה יכלל בשה"כ השטחים המותרים. 6. סטיו העמודים יהיה בעל עיצוב אחיד, לאורך כל הרחוב, לפי תכנית עיצוב שתאושר ע"י מהנדס העיר. חומרי גמר, צורת עמודים ושילוט יאושרו ע"י מהנדס העיר ויהוו חלק מהבקשה להיתר. עבודות פיתוח הקולונדה ישולבו עם המדרכות והשטחים הציבוריים הגובלים. <p>6. א. יותרו אך ורק שימושים מסחריים משאינם מהווים מפגע של רעש, לכלוך או ריח, בתאום הבקשה להיתר בניה עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. לא יותרו עסקים הפועלים 24 שעות ביממה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
			5								3600	28	חניון	דרך מוצעת		
												511 - 513 515	טיילת	טיילת		
												523, 524	יער	יער		
		1	17			50	70				1000	1001 - 1008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
		1	17			50	70				7000	1009	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
		1	17			50	70				700	1010	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
		1	17			28	70				1470	1011	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
		1	17			50	70				3070	1012	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2) 3	(2) 3	1	7.5 (1)	2.25	1	45	56	26500	20	50	180	420	101 - 206	מגורים א'	מגורים א'	
(2) 3	(2) 3	1	7.5 (1)	3.65	2	45	77	79380	60	80	280	500	301 - 423 427 - 492	מגורים א'	מגורים א'	
(2) 3	(2) 3	1	7.5 (1)	3.72	8	50	78	30240	240	320	1120	2100	701 - 704 707 - 720	מגורים א'	מגורים א'	
5	5		17	8.42	36	25	118	20160		1440	3600	4270	601, 602, 604, 605	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	5		17	7.7	18	25	108	7560		720	1800	2260	603, 606, 607	מגורים ב'	מגורים ב'	
8	8	1	34	12.94	36	25	283	47400	2475	1440	3960	2750	801 - 806	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	5	1	34	16.38	36	30	311	13680	1800	1440	3600	2180	901, 902	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	5	1	34	14.88	54	25	283	10460	2900	2160	5400	3620	903	מגורים ג'	מגורים ג'	
8	8	1	46	18.87	52	25	381	63060	2750	2040	5720	2750	811 - 816	מגורים ד'	מגורים ד'	
			5.5										611	אחר	מגורים ומסחר	

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
				34								1440	3960		611	מגורים	מגורים ומסחר	
				5.5								312	936		611	מסחר	מגורים ומסחר	
		1	10		15.03	36	80	399	9548	2390		2262	4896	2390	611	>סך הכל	מגורים ומסחר	
				5.5								448			612	אחר	מגורים ומסחר	
	8	8		31								1290	3520		612	מגורים	מגורים ומסחר	
	0	0		5.5								262	785		612	מסחר	מגורים ומסחר	
			1	9	15.9	32	80	414	8315	2010		2000	4305	2010	612	>סך הכל	מגורים ומסחר	
				5.5								270			613	אחר	מגורים ומסחר	
	8	8		31								1290	3520		613	מגורים	מגורים ומסחר	
	0	0		5.5								298	897		613	מסחר	מגורים ומסחר	
			1	9	18	32	80	415	8265	1990		1858	4417	1990	613	>סך הכל	מגורים ומסחר	
				5.5								258			614	אחר	מגורים ומסחר	
	8	8		31								1290	3520		614	מגורים	מגורים ומסחר	
	0	0		5.5								193	580		614	מסחר	מגורים ומסחר	
			1	9	18.15	32	80	395	7821	1980		1741	4100	1980	614	>סך הכל	מגורים ומסחר	
				5.5								258			615	אחר	מגורים ומסחר	
	8	8		31								1290	3520		615	מגורים	מגורים ומסחר	
	0	0		5.5								193	580		615	מסחר	מגורים ומסחר	
			1	9	18.15	32	80	395	7821	1980		1741	4100	1980	615	>סך הכל	מגורים ומסחר	
				5.5								473			616	אחר	מגורים ומסחר	
	8	8		31								1290	3520		616	מגורים	מגורים ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

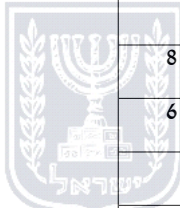


תכנון זמין
מונה הדפסה 36

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	7		5.5								275	823	616	מסחר	מגורים ומסחר		
		1	9		16.96	32	80	401	8501	2120	2038	4343	2120	616	>סך הכל<	מגורים ומסחר	
			5.5								508		617	אחר	מגורים ומסחר		
8	8		34								1440	3960	617	מגורים	מגורים ומסחר		
7	0		5.5								313	938	617	מסחר	מגורים ומסחר		
		1	10		16.97	36	80	438	9279	2120	2261	4898	2120	617	>סך הכל<	מגורים ומסחר	
			5.5								863		618	אחר	מגורים ומסחר		
8	8		58								5260	14960	618	מגורים	מגורים ומסחר		
6	6		5.5								550	1655	618	מסחר	מגורים ומסחר		
		2	18		23.72	136	80	572	32788	9500	6673	16615	5734	618	>סך הכל<	מגורים ומסחר	
			5.5								1043		619	אחר	מגורים ומסחר		
8	8		58								5260	14960	619	מגורים	מגורים ומסחר		
6	6		5.5								684	2053	619	מסחר	מגורים ומסחר		
		2	18		17.66	136	80	441	33960	9960	6987	17013	7705	619	>סך הכל<	מגורים ומסחר	
0	0												580 - 541	שביל	שביל		
0	0	1	1	5				4					1000	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	1	1	5				2					22000	517,502	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



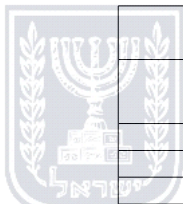
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



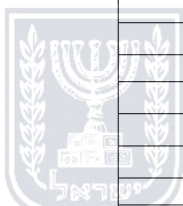
תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
0	0	28	חניון	דרך מוצעת
0	0	511 - 515,513	טיילת	טיילת
0	0	523, 524	יער	יער
5	5	1001 - 1008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	1009	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	1010	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	1011	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	1012	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 5	(2) 3	101 - 206	מגורים א'	מגורים א'
(2) 5	(2) 3	301 - 427, 423 - 492	מגורים א'	מגורים א'
(2) 5	(2) 3	701 - 707, 704 - 720	מגורים א'	מגורים א'
5	5	601, 602, 604, 605	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	606, 607, 603	מגורים ב'	מגורים ב'
8	8	801 - 806	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	901, 902	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	903	מגורים ג'	מגורים ג'
8	8	811 - 816	מגורים ד'	מגורים ד'
		611	אחר	מגורים ומסחר
6	8	611	מגורים	מגורים ומסחר
6		611	מסחר	מגורים ומסחר
		611	<סך הכל>	מגורים ומסחר
		612	אחר	מגורים ומסחר
6	8	612	מגורים	מגורים ומסחר
6		612	מסחר	מגורים ומסחר
		612	<סך הכל>	מגורים ומסחר
		613	אחר	מגורים ומסחר
6	8	613	מגורים	מגורים ומסחר
6		613	מסחר	מגורים ומסחר
		613	<סך הכל>	מגורים ומסחר
		614	אחר	מגורים ומסחר
6	8	614	מגורים	מגורים ומסחר
6		614	מסחר	מגורים ומסחר
		614	<סך הכל>	מגורים ומסחר
		615	אחר	מגורים ומסחר
6	8	615	מגורים	מגורים ומסחר
6		615	מסחר	מגורים ומסחר
		615	<סך הכל>	מגורים ומסחר
		616	אחר	מגורים ומסחר
6	8	616	מגורים	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
6		616	מסחר	מגורים ומסחר
		616	<סך הכל>	מגורים ומסחר
		617	אחר	מגורים ומסחר
6	8	617	מגורים	מגורים ומסחר
6		617	מסחר	מגורים ומסחר
		617	<סך הכל>	מגורים ומסחר
		618	אחר	מגורים ומסחר
8	8	618	מגורים	מגורים ומסחר
6	6	618	מסחר	מגורים ומסחר
		618	<סך הכל>	מגורים ומסחר
		619	אחר	מגורים ומסחר
8	8	619	מגורים	מגורים ומסחר
6	6	619	מסחר	מגורים ומסחר
		619	<סך הכל>	מגורים ומסחר
0	0	580 - 541	שביל	שביל
0	0	504,501 - 509,508,506 - 519,522,591,525	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	517,502	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

* שצ"פ: אסורה כל בנייה פרט לבנייה המותרת עפ"י סעיף 4.6.

* שטחי קרוי יציאות לחצר, מרפסות לחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק יהיה לפי סעיף 6.19 שלהלן.

* תכסית - מעל פני הקרקע.

* גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה (0.00) ואינו כולל מתקנים טכניים על הגג.

* מפלס הכניסה הקובעת יבוא במנין הקומות המותרות בבנין.

* בתאי שטח 611-619 כל קווי הבניין מתחת לכניסה הקובעת הינם "0".

* בתאי שטח 801-806 כל קווי הבניין מתחת לכניסה הקובעת הינם "0".

* בתאי שטח 811-816 כל קווי הבניין מתחת לכניסה הקובעת הינם "0".

* ביעוד ראשי "מגורים ומסחר" תאי שטח 611-619 שימוש- "אחר" מתייחס ל-"סטיו עמודים" (קולונדה).

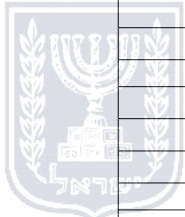
* ביעודים בהם מפורטות זכויות בנייה במ"ר ובאחוזים - יגבר הנתון של המ"ר.

* בתאי שטח 901-903 כל קווי הבניין מתחת לכניסה הקובעת הינם "0".

* תאי שטח: 519, 520, 521, 522, 525, 580, יהוו חזית קדמית עבור המגרשים הגובלים בהם.

* ותור העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(1) 8.5 מ' לגג משופע.

(2) באיזור מגורים א' תותר הקמת מבני חניה מקורים ומחסנים במרווחים שבין גבולות המגרש לקווי הבניין עפ"י הוראות סעיף 4.1 לעיל..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. לבקשה להיתר בניה תצורך תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.</p> <p>2. ברחוב ישר יש להצמיד את הבנין (לפחות ב 40% מאורכו) לקו הבנין הקדמי.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות, את חומרי הגמר של הבניינים, מערכות תשתית, קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות חניה ופיתוח של המגרש.</p> <p>4. כל חזיתות המבנים יצופו בציפוי קשיח עפ"י דוגמא שתאושר ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של כל המתקנים והמחוברים לבנין. מתקנים למיזוג אוויר, חשמל, מעליות, אשפה, תלית כביסה, ארובות, אינסטלציה לסוגיה, וכד' יהיו מוסתרים לחלוטין ופנימיים למבנה, ולא יראו במבט אופקי מכוון כלשהיא אל הבנין, ו/או ממבט מלמעלה אל הבנין.</p> <p>6. כל ארונות החשמל, תקשורת, אינסטלציה, וכד' ישולבו בתוך המבנים ו/או בגדרות ויוסתרו מכוון המדרכה.</p> <p>7. מסתורים לכביסה ולמתקנים אחרים ישולבו בתוך מגרעות מחזית הבנין, לא יבלטו מקו החזית ויעוצבו כחלק ממנה.</p> <p>8. מהנדס הועדה המקומית יקבע תנאים זהים ואחידים לתכנון חזיתות החנויות והארקדות, וכל בקשה להיתר בניה תותנה בשמירת תנאים אלו.</p> <p>9. מהנדס העיר יקבע תנאים זהים ואחידים לשילוט.</p> <p>בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של שלטים מסחריים על חזיתות בנינים.</p> <p>בחנויות ובארקדות תותר הצבת שלטים על הקיר החיצוני של חנות בתוך הארקדה עפ"י התנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>לא תותר הצבת שלטים על הקיר החיצוני של הארקדה ו/או הבנין. לא תותר הצבת שלטים בניצב לחזית החנויות.</p> <p>10. גדרות וקירות תמך יעוצבו בדגם אחיד לכל שטח התכנית עפ"י דוגמאות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בניה.</p>

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p> <p>2. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה בשטח התכנית: הכנת תכנית בינוי לכלל שטח התכנית, המפרטת את מפלסי הבניה (מפלס הכניסה הקובעת - 0.00, וכד') ואישורה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>4. בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית להתיר איחוד וחלוקה של שטח למבני ציבור עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישורה.</p>

	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>6. לא תתחיל כל בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות ובוצעו קירות תמך הגובלים בשצ"פים ובשטחים למבני ומוסדות ציבור.</p> <p>7. בסמכות הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חניה</p> <p>1. מקומות חניה למגורים יוקצו לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה או 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור - הגבוה מביניהם.</p> <p>מקומות חניה ליעודי שטח אחרים יוקצו לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. באיזורי מגורים ב', ג', ד', ואיזור מגורים ומסחר, ניתן יהיה להצמיד מקום חניה אחד בלבד ליחידת מגורים. יתר מקומות החניה במגרש, המוקצים למגורים, יעמדו לרשות כל הדיירים במשותף.</p> <p>3. לא תותר הצמדה של מקומות חניה למסחר.</p> <p>4. החניה תהיה בתחום המגרש (מלבד חניה למסחר עבור מגרשים 611-617 שתבוצע במגרש חניה ציבורי) (במגרש 28)</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>1. אמצעים למניעת מטרדים בזמן הבניה</p> <p>א. בכל שלב החציבה / חפירה ועבודות עפר יש לבצע הרטבה בתחומי המגרש מספר פעמים ביום, בהתאם לצורך לפי התנאים האקלימיים, וכן יש לבצע תאווט של דרכי הגישה למגרש. כל זאת כך שלא יתמר אבק.</p> <p>ב. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו למניעת פיזור אבק.</p> <p>ג. חומרי גלם המאוכסנים באתר בתפוזרת (כגון חול) יש לאכסן בצורה שתמנע את פיזורם והפיכתם למטרד אבק לסביבה. (כגון ע"י כיסוי).</p> <p>ד. בקשה להיתר חפירה תכלול אמצעים למניעת שפיכת פסולת ועפר מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>ה. מכוונות עזר (כגון קומפרסורים) יש להציב במקום שלא יהווה מטרד זיהום אוויר ורעש.</p> <p>מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. פסולת בנין, בקומות שמעל קומת הקרקע, תוצא מהמבנה באמצעות שרולים בלבד, תרוכז במיכל ותפונה לאתר לפסולת בנין מאושר כחוק.</p> <p>2. הגנה מגז ראדון</p> <p>א. כל המבנים התת קרקעיים וכן כל רצפות קומות הקרקע והקירות התומכים של מבנים יהיו אטומים לגז ראדון עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. קבלת אישור על תכניות ופרטי הגנה מגז ראדון מהמשרד להגנת הסביבה יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>ג.תנאי למתן היתר איכלוס יהיה קיום בדיקות גז ראדון ואישור מהמשרד להגנת הסביבה על מילוי ההנחיות בנושא.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות .</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>1.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות, חדרי טרנספורמציה ייבנו על פני הקרקע בשצ"פים, במגרשים המיועדים ל"מסחר ומגורים" שלא בתוך המבנה, ובמגרש 28, ויהיו מצופים באבן.</p> <p>3.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>בשטח התכנית ימוקמו תחנות ההשנאה ומיתוג, כשהם משולבים במבנים ו/או בפיתוח השטח, תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי.</p> <p>4.לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה 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:</p> <p>א.ברשת מתח נמוך לפי מרחקי הבטיחות המפורטים בחוק החשמל תשי"ד התקנת רשתות חשמל עליות במתח עד 1000V במהדורתו האחרונה.</p> <p>ב. בקו מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>ג. בקו מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) 2.0 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'</p> <p>ד.בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'.</p> <p>ה. בקו מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. בקו מתח 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל תת קרקעיים מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה</p> <p>ח. כבלי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה</p> <p>ט. כבלי חשמל תת קרקעיים מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.</p> <p>יא. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>הערה: במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול עפ"י אישור העירייה וחח"י.</p> <p>5.אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא</p>	



6.7	חשמל
<p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>6. כל ארונות הרשת והחלוקה ימוקמו בתחום המגרשים. הארונות ימוקמו במגרעות בגדרות או בקירות המקיפים את המגרשים בהתאם לנספח הנוף ותוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה המספקת חשמל.</p> <p>לא יותר לבנות ארונות מונים של מעל שני מונים בחזית הרחוב.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת בהתאם לחוק.</p> <p>8. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

6.8	ביוב וניקוז
<p>1. ביוב</p> <p>א. תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר, סלילה וכד' יהיה אישור תכניות מפורטות לשדרוג מערכת ביוב ציבורית של העיר מנקודת ריכוז שפכי השכונה ועד למט"ש האזורי (מט"ש "כפר חיטים") ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה למבנים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה אלא לאחר שימולאו כל הדרישות הבאות:</p> <p>- השלמת עבודות שדרוג של מתקן טיפול בשפכים ותאמתו לדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע - 2010.</p> <p>- אישור בקשה להיתר בניה לעבודות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים ומיקום חיבורו לקו הביוב העירוני.</p> <p>ד. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון גרביטציוני של חיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י תאגיד המים והביוב של עיריית טבריה.</p> <p>ה. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום המכסה של תא בקרה הציבורי. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה אישור תאגיד המים והביוב של עיריית טבריה כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.</p> <p>ו. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני שינתן אישור התאגיד שמערכת הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.</p> <p>ז. מתן היתרי בניה מותנה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, הועדה המקומית תקבע שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p> <p>2. ניקוז</p>	

6.8	ביוב וניקוז
<p>א. תנאי למתן היתר בניה, תכנון ניקוז כל שטח התכנית באישור רשות הניקוז ובאישור עיריית טבריה.</p> <p>ב. ניקוז גגות, גגונים, מרפסות, אדניות וכד' יבוצע בצינורות ניקוז סמויים בלבד. אין לנקז מי נגר בזרבובית.</p> <p>ג. במקרים בהם הוכח כי הספגה בתחום המגרש אינה אפשרית, יש לנקז את מי הנגר לכביש סמוך או לקולטן של מערכת התיעול או לשצ"פ סמוך. כל זאת בתאום ואישור מהנדס העיר. אין לנקז מי נגר למגרש שכן או על גבי מדרכות.</p> <p>ד. ציר אורך לניקוז, לפי תמ"א 34/ב/3, העובר בשצ"פ 591, 502, 504, 517, יוכנס לכל אורכו למובל תת קרקעי בגודל המתאים עפ"י עקרונות נספח הניקוז.</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של הסדרה והתאמה של אפיק נחל הזורעים עד וכולל מפגשו עם נחל יבנאל.</p> <p>ו. יערך תאום תכנון תשתיות בין תכנית זו לתכנית האיציטדיון הסמוך הנמצא בשלבי ביצוע.</p> <p>ז. התכנית חלה בשטח רגישות א 1 לפי תמ"א 34/ב/4 ולפיכך שימור מי נגר עילי השהייתם והחדרתם לתת הקרקע יהיו לפי סעיפים 23.3.2-23.3.4 לתמ"א 34/ב/4 ועפ"י נספח הניקוז.</p> <p>ח. יש לבצע את מערכת הניקוז בתוך שטח השכונה עפ"י עקרונות תשריט ונספח הניקוז המנחה.</p> <p>ט. יש לבצע מתקני תפיסה רוחביים ברחובות היורדים אל השכונה מכיוון צפון על מנת למנוע כניסה בלתי מסודרת של נגר עלי סופתי.</p> <p>י. במגרשים אשר בשל המאפיינים הטופוגרפיים שלהם מתנקזים באופן טיבעי למגרשים פרטיים שכנים, יש לבצע עבודות עפר על מנת להפוך את כיוון ההתנקזות לכיוון הרחוב הצמוד לו.</p> <p>יא. יש לתאם עם נתיבי ישראל החלפת מעברי מים מס' 4 לגדולים יותר, על מנת להתאימם לצורכי הניקוז של השכונה.</p>	



6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. מים</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. על מתכנן בנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה כשהיא מאושרת ע"י תאגיד המים ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ג. מיקום וגודל של מד מים הראשי יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות, מאושר וממוקם ע"י תאגיד המים והמחלקה לתכנון עיר.</p> <p>ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק, או יבצעו את העבודות, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.</p> <p>ה. קווי מים ראשיים של חברת "מקורות":</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לטעת עצים או לבצע חפירה במרחק של פחות מ 3 מ? מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה - אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח השטח מעל קוי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתאום עם חברת "מקורות"</p>	





6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
<p>ובביצוע של "מקורות".</p> <p>אישור תכניות ע"י "מקורות" ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. תברואה</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970</p> <p>ג. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ד. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה העירוני.</p> <p>ה. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.</p> <p>ו. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם גגונים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.</p> <p>ז. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.</p> <p>ח. בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למיחזור.</p> <p>ט. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, תוך שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984, סעיף 7, ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח - 1998, ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתר "חגל" מדרום למנחמיה.</p>	

6.10 תקשורת	6.10
<p>1. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים ימוקמו הארונות בתחום מגרשי הבניה ובמגרשים ציבוריים. הארונות ימוקמו במגרעות בגדרות או בקירות המקיפים את המגרשים או תוך שילוב בפיתוח בשטחי ציבור, וזאת תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה מספקת התקשורת.</p> <p>3. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>	

6.11 שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריטת תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם</p>	

מחייבת.

ב.הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א.עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב.קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג.בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד.כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה.במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

א.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב.יזום הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה

א.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב.לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג.יזום הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

א.ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.



<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לתחומי כבישים ושצ"פים יותנו בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.13 סקר סייסמי</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים סייסמיים בתחום התכנית. 2. תנאי למתן היתר בניה - חוות דעת מקצועית בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון - יוני '09 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת. המלצות חוות דעת יוטמעו בבקשה להיתר הבניה.</p>	
<p>6.14 פסולת בניין</p>	<p>6.14</p>
<p>1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ו. חומרי חפירה ומילוי 1. תנאי לביצוע עבודות הפיתוח מכח התכנית יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך ייפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו\או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נילוה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכוניהן. 2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 3. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 4. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. 5. שטחים הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים הפתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	



<p>6.15 פיקוד העורף</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.16 פיתוח תשתית</p>	<p>6.16</p>
<p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. תנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 3. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים והביוב בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב. 4. במידת הצורך, וכתנאי להיתר הבניה, יעתיק בעל היתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח תשתיות לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. 6. התכנית תבטיח הקמתן של מערכות הולכה וטהור שפכים באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן היקוות הכנרת ואת זיהום מי התהום. 7. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	
<p>6.17 שרותי כבאות</p>	<p>6.17</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>1. בקשה להיתר בניה תכלול את מלוא זכויות הבניה במגרש נשוא ההיתר. 2. מהנדס הועדה המקומית רשאי לדרוש בדיקות עמידה בתקנים שיבוצעו ע"י מכון מוסמך על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות תהווה תנאי למתן היתר בניה. תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנים תהיינה תנאי למתן היתר איכולוס. 3. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר הוא ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות: מים, ביוב, חשמל, טלפון, כבלים, ניקוז וכל האמור בסעיפים הרלוונטיים וכן כל מערכת נוספת שתידרש ע"י מהנדס העיר.</p>	
<p>6.19 מבנים קיימים</p>	<p>6.19</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, עפ"י קו המתאר הקיים של המבנה. ב. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	

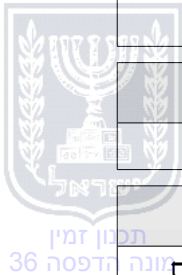


מבנים קיימים	6.19
ג.מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	



מיגון אקוסטי	6.20
<p>1. לאורך כביש 768 תבנה מגננה אקוסטית עפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. היתר בניה בטווח של פחות מ 100 מ' מציר כביש 768 יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנון מפורט של המגננה האקוסטית.</p> <p>3. אישור איכלוס יותנה בהשלמה בפועל של ביצוע המגננה האקוסטית.</p>	

גגות	6.21
<p>1. אנטנות ומתקנים סולריים</p> <p>א. תותקן אנטנת רדיו וטלוויזיה מרכזית אחת בלבד עבור כל דיירי הבנין. לא תותר התקנת צלחות לוויין במרפסות ו/או על קירות הבניין.</p> <p>ב. על גבי גגות שטוחים יהיו קולטי שמש, לוחות סולריים, מזגנים, צלחות לוויין וכו? מותרים ע"י מסתור משולב בעיצוב הבניין ולא יבלטו מעליו. גובה המסתור לא יעלה על 1.5 מ' מעבר לגובה הכולל המותר של המבנה.</p> <p>ג. על גבי גגות משופעים יוצמדו קולטי השמש והלוחות הסולריים למישור הגג המשופע. דודי המים יוסתרו בתוך המבנה ומתחת לגג.</p>	



היטל השבחה	6.22
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.23
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, דרכים, שבילים, ככרות עירוניות, טיילת, יער וכד' ולרושםם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א: המתחם המערבי	מעבר בין שלבי הביצוע יהיה באישורה של הועדה המקומית בסמכות הועדה המקומית לחלק את שלבי הביצוע לשלבי משנה, לשנות את תחומי שלבי הביצוע, לקבוע שלבי ביצוע נוספים ו/או אחרים.
		בכל שלב ישולב פיתוח מגורים, השטחים לצרכי ציבור ויעודי קרקע סחירים עם פיתוח מקביל של מערכות התשתית הפיזיות והחברתיות הנדרשות, עפ"י סעיף 6.16.7 לעיל.
2	שלב ב: המתחם המזרחי	מעבר בין שלבי הביצוע יהיה באישורה של



התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>הועדה המקומית בסמכות הועדה המקומית לחלק את שלבי הביצוע לשלבי משנה, לשנות את תחומי שלבי הביצוע, לקבוע שלבי ביצוע נוספים ו/או אחרים. בכל שלב ישולב פיתוח מגורים, השטחים לצרכי ציבור ויעודי קרקע סחירים עם פיתוח מקביל של מערכות התשתית הפיזיות והחברתיות הנדרשות, עפ"י סעיף 6.16.7 לעיל.</p>		



7.2 מימוש התכנית

