

31.8.97

תאריך : 17.1.97  
סימוכין : ט-635(תקנונים)

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס' 267/מ/ג

הועדה לבניה למגורים (מס' מ-94-4)

החליטה ביום 30.7.97 לאשר את התכנית.

מנהל מינהל התכנון

י"ר הועדה לבניה למגורים

מחוז הצפון  
הועדה לבנית מגורים ותעשייה  
מרחב תכנון מקומי ותחום שיפוט טבריה

הודעה על אישור תכנית מס' 267/מ/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4571

מיום 24.9.97

תכנית מפורטת מס' ג/במ/267 - פאר טבריה  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/287

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלים עליה

המגיש : משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל

- ינואר 97, למתן תוקף  
- מאי 96, (למתן תוקף)  
- דצמבר 95  
- אוקטובר 94

עדכונים

פרק מס' 1

כללי

תכנית מפורטת מס' ג/במ/267 - פאר טבריה המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/287 ואשר אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 והוראות חוק זה חלים עליה.

1. מקום התכנית:

מחוז : הצפון  
נפה : כנרת  
המקום: תחום שיפוט מוניציפלי - טבריה  
מרחב תכנון מקומי טבריה  
גוש : 15280 חלקות : 44-84, 87-102, 104, 105, 114-123, :  
126-129, 134, 135  
חלק מחלקה: 131  
גוש : 15281 חלקות : 2-20, 28-34, 37, 42 :  
חלק מחלקה: 27

2. תחום התכנית:

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

3. מסמכי התכנית:

התכנית מורכבת מתשריט בקנ"מ 1:1250 וכן מהוראות התכנית, נספח בינוי הכולל תכנית (1:1250) וחתכי בינוי קנ"מ 1:500 נספח כבישים ופיתוח נספח מים וביוב

4. יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל - רח' חרמון 1  
טל: 06-6574510, פקס: 06-6563093

5. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הגליל טל: 06-6558211, ואחרים.

6. עורך התכנית:

טל-אל אדריכלים, מצפה טל-אל 25167, טלפקס: 04-9968818  
טל: 04-9561776

7. יועצים:

יעוץ דרכים ופיתוח - ינון מהנדסים, שער פלמר 2, חיפה.  
טל: 04-8670122, פקס: 04-8670537

תכנון מים וביוב - י. ענתבי, דרך-הים 14, חיפה. מיקוד 34741  
טל: 04-8386770, פקס: 04-8386768

יעוץ נופי - בתיה קשת, גבעון 5 חיפה טל: 04-8251979

יעוץ חשמל - דניאל גדינברג, קרן היסוד 19/3, חיפה  
טל: 04-8257865

8. שטח התכנית
- שטח התכנית הכללית: כ-271 דונם.
9. מטרת התוכנית:
- א. תכנון שכונת מגורים אשר בניניה יבנו בבניינים משותפים מדורגים וכן בתים טוריים ובנה ביתך.
- ב. התווית דרכים חדשות בתאום עם המערכת הקיימת והאמורה להשתלב במערכת הדרכים העתידית.
- ג. קביעת שטחים למבני צבור, למסחר, למוסדות חינוך ולשרותים מקומיים ועירוניים.
- ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
10. יחס לתוכניות אחרות:
- תכנית זו מתייחסת לתוכנית מתאר טבריה ג/287. היא מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי למתאר. תוכנית זו מחליפה את תוכנית גב"מ 20 אשר תוקפה פג. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
11. מספר יח"ד בתוכנית - 456 (חדשות) לפי הפירוט הבא:
- |                 |   |                     |
|-----------------|---|---------------------|
| בנה ביתך        | - | מגורים א' 19 יח"ד   |
| קוטג'ים טוריים  | - | מגורים ב' 57 יח"ד   |
| בניינים מדורגים | - | מגורים ג' 380 יח"ד. |
12. תחילת בצוע התוכנית תחשב כאשר:
- א. תוך שלוש וחצי שנים סיום כל התשתיות, מערכת הכבישים ביוב ומים.
- ב. תוך שלוש וחצי שנים סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

פרק מס' 2

2.1 באור סמני התשריט

<u>פרוט הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
- קו כחול עבה	1. גבול התכנית
- צבוע כתום	2. אזור מגורים א'
- צבוע תכלת	3. אזור מגורים ב'
- צבוע צהוב	4. אזור מגורים ג'
- צבוע חום ומותחם בקו חום כהה.	5. שטח למבני צבור
- צבוע חום ומותחם חום כהה עם קווים אלכס' חום כהה	6. שטח למוסד צבורי
- אפור מותחם פס אפור כהה	7. שטח מסחרי
- צבוע ירוק	8. שטח צבורי פתוח
- סגול לבן לסרוגין, מותחם בסגול כהה	9. אזור מתקנים מיוחדים
- ירוק מותחם בפס סגול	10. מעבר קו מים ראשי
- צבוע חום בהיר	11. דרכים קיימות או מאושרות
- צבוע אדום	12. דרך/חניה מוצעת
- אדום ועליו פסי ירוק אלכסוניים	13. דרך משולבת
- ירוק ועליו 2 פסים מקבילים אדומים	14. דרך להולכי רגל
- ברבע העליון של העיגול	15. מס' הדרך
- ברבעים הצדדיים של העיגול	16. מרווח בניה צדדי מינימלי
- ברבע התחתון של העיגול	17. רוחב הדרך
- קו סגול משונן	18. גבול גוש
- קו סגול דק	19. גבול חלקה
- קו רצוף דק	20. גבול מגרש מוצע
- פסי אלכסון דקים	21. זכות מעבר
- ספרה סגולה גדולה בתשריט	22. מס' גוש
- ספרה קטנה בצבע סגול בתשריט	23. מס' חלקה קיימת
- ספרה מוקפת בעיגול	24. מס' מגרש מוצע

בתכנית המתאר ג/287 (מצב קיים)

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| - כתום מותחם בפס אדום | - שטח מתקנים מיוחדים |
| - צהוב מותחם בחום     | - שטח מלונאות        |

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

יעוד השטח	מספור בתכנית	שטח בד'	באחוזים
אזור מגורים א'	1-19 , 31-87	27.27	10.1
אזור מגורים ב'	בניה קיימת	59.52	22.0
אזור מגורים ג'	201-232	51.62	19.0
שטח למבני ציבור	101-105	22.73	8.4
שטח למוסד ציבורי	106,107	13.06	4.8
שטח מסחרי	401,402	2.00	0.7
שטח ציבורי פתוח	301-315	37.83	13.9
אזור מתקנים מיוחדים		5.31	2.0
מעבר קו מים ראשי		3.79	1.4
דרכים קיימות או מאושרות		20.75	7.7
דרך/חניה מוצעת		12.68	4.7
דרך משולבת		2.54	0.9
דרך להולכי רגל	א-ט	11.90	4.4
סה"כ		271.00	100.0

2.3 פירוש מונחים:

גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה, אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים ובכל מקרה לא גבוה מן בהגובה המכסימלי המצויין בתשריט הבינוי.

קומה: עפ"י ההגדרה בחוק התכנון והבניה.

מס' קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תיספר במנין הקומות, כולל קומת מרתף.

מבנה לחניית רכב: סככת רכב או חניה חצובה ומקורה לפי הנחיות נספח הבינוי. גובה החניה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

הועדה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.

פרק מס' 3

תקנות כלליות

הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה

3. על-מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה, יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וכיצוע בנושאים הבאים:

3.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית:

כל בעל היתר להקמת בנין, חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.

3.2 אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות:

בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים.

3.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז:

לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.

3.4 ניקוז מי גשם:

צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ, יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.

3.5 מסתורי כביסה:

במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. באזור מגורים א' תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב.

3.6 שילוט:

כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.

### 3.7 תכנון ופיתוח המגרש:

לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקנ"מ 1:100. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביו. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם.

יסומנו חניות, מבנה חניה לרכב, וינתן מפרט בנושא זה. כמו-כן יש לצרף תכניות גינון והשקיה בקנ"מ 1:250 לפחות. יוגשו לאישור פריסות ו/או מבטים של הקירות שייבנו בכל גבולות המגרש. קירות תומכים מעל 3.0 מ' גובה ידורגו בצורה שבין הקירות תתאפשר גידול צמחיה בערוגה ברוחב 1.2 מ' לפחות.

במקרים של הפרשי גובה חריפים במיוחד, כאשר הקיר נסתר ואינו בחזית המגרש ולא מקום שיכול להיות מטריד ויזואלי לציבור, בכפוף לאישור מיוחד, תותר בנית קירות גבוהים יותר. לצורך קבלת אישור מיוחד, יוגשו פריסות ומבטים של הקירות הנ"ל.

בנית סלעיות תותר בתנאי של תכנון וביצוע כיסים לשתילה עם אדמת גן ושתילת צמחי כיסוי עם מערכת השקיה קבועה.

### 3.8 ציפוי חוץ:

בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה. סוג ציפויי החוץ יהיו עפ"י הנחיות הועדה המעודכנות.

### 3.9 שלטי פרסומת:

תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים. באזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומת, אלא באישור המוסדות המתאימים בעיריית טבריה אשר תקבע מיקומם וגודלם.

### 3.10 שינויים במבנים:

לא ינתן לאחר האכלוס בבתי המגורים לבצע שינויים בבינוי ובחזיתות המבנים, ללא הסכמת כל דיירי המבן ואישור הועדה המקומית, אלא א"כ תוכנן הבנין מראש להרחבה בעתיד ותכנון זה אושר ע"י הועדה המקומית.

### 3.11 מבני עזר, מבני חניה וגשרונים:

תאסר בניית מבני עזר מחוץ למבני המגורים. באזור מגורים א' תותר בניית סככת רכב עפ"י תוכנית שתוגש מראש לעיריה ולכל המבנן, בשטח מכס' של 52 מ"ר או לחילופין כחלק מן המבנה, ובתנאי שהגובה המכס' יהיה 2.20 מ'. החניה מחוץ למבנה באזור הנ"ל תבנה בקו הרחוב. במגרשים הנמוכים מן הדרך, יותר גשר כניסה ברוחב מכס' של 1.5 מ'.

3.12 גגות:

באזור מגורים א' הבתים יקורו בגגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג ממוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 30% משטח הגג.

3.13 קירות מפרידים בין מגרשים:

יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה. באזור מגורים א' גובה הקיר יקבע 1.2 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים או בהסכמה בין השכנים.

3.14 תעודת גמר:

תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח והגינון במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

3.15 קוי מים וביוב בתוך המגרשים:

היזם יהיה רשאי להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1.5 מ' מקו מגרש.

3.16 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים:

תישמר זכות אחזקת קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.

3.17 תאום תכנון עם מגרשים סמוכים:

יש לראות כל מגיש בקשה להיתר בניה כאילו בדק והבין את התוכניות שהוגשו ע"י שכניו לועדה, ותיאם את תכניותיו עם תוכניות השכנים.

3.18 מסדים:

כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים.



פרק מס' 4

אזורים ותכליות:

4.1 מגורים א' מגרשים 1-19:

ישמש לבניית בתים חד-משפחתיים בשיטת "בנה ביתך". עקב תנאי הטופוגרפיה הקשים תותר בניה עד גובה של 9 מ' מפני קרקע טבעית. המבנים יקורו בגגות רעפים. שאר זכויות הבניה עפ" המפורט בפרק 6.

4.2 מגורים א' מגרשים 31-87:

ישמש לבניית בתים טוריים בעלי גגות רעפים. רוחב מגרש מינימלי לחזית הרחוב - 10 מ'. בכל המגרשים תותר בניית יחידת מגורים אחת (קוטג') - יחידת תכנון מינימלית. 4-6 קוטג'יים צמודים בין שבילים להולכי-רגל עפ"י תוכנית בינוי. זכויות הבנייה בנ"ל יהיו עפ"י המפורט בפרק 6.

4.3 מגורים ב' (אזור מגורים קיים):

אז' מגורים קיים. בתים משותפים וחד-משפחתיים עד שלוש קומות. כל שינוי או תוספת בניה תהיה בהתאם למפורט בתכנית המתאר ג/287.

4.4 מגורים ג' מגרשים 201-232:

יותר מבנים מדורגים עפ"י הנחיות פרק 6. מספר הקומות לפי נספח הבינוי. בחתכי הבינוי נלקחו בחשבון 2 הקומות העליונות בכל מבנה לדירת דופלקס. ניתן להציע גם הרכבים אחרים לחתך, בתנאי שלא יחרוג מהגובה המכסימלי המותר. הועדה המקומית תחייב ציפויי חזיתות המבנים בחומרים עמידים כגון: אבן, גרניט פורצלן פטיפס, כחלק מהעיצוב האורבני לאורך ציר זה. גובה הבתים מעל הכביש העליון יהיה מקסימום 7.0 מ'. תותר תוספת גובה במבנים אלו לצרכי שירות, לדוגמא: פירי מדרגות, מיכלי מים, מתקנים סולריים, חדרי מכונות למעליות וכן לעליות גג-להרחבת הדירות העליונות, אך יוקפד על שילוב מגובש של יחידות אלו. היזם יבנה לכל דירה מחסן ביתי בשטח מינימלי של 3 מ"ר.

יותר מסד סגור עד גובה 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. החניות בהתאם לנספח כבישים. בקבוצות מגרשים סמוכים שיפורטו להלן, יתאפשר בנוי המאחד בין גושי המבנים לצורך תימוך, מעליות, מערכות שירות והסדרת מספר מקומות חניה בין הבתים.

- תנאי לאישור הכנת תוכנית בינוי לכל קבוצת המגרשים.
- I קבוצה - מגרשים : 201, 202, 203
  - II קבוצה - מגרשים : 210 -> 204
  - III קבוצה - מגרשים : 214 -> 211
  - IV קבוצה - מגרשים : 224 -> 221
  - V קבוצה - מגרשים : 228 -> 225
  - VI קבוצה - מגרשים : 232 -> 229

4.5 שטח מבני ציבור מגרשים 101, 102, 103, 104, 105

יותר השימושים הבאים:

- מוסדות חינוך כגון: בתי ספר יסודיים, חט"ב עירוניות ומכללה טכנולוגית.
- גני ילדים ומעונות יום.
- מרפאות ותחנת טיפול באם ובילד.
- בתי כנסת ומקוואות.
- מועדוני נוער / מבוגרים שכונתיים.

זכויות בניה ע"פ המפורט בפרק 6.  
בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה לשנות את השימוש בפועל לפי צרכי הציבור.

4.6 שטח למוסד ציבורי מגרשים 106, 107

יותר השימושים הבאים:

- מוסדות חינוך עירוניים וארציים כגון: בתי ספר תיכוניים ופנימיות.
- מגורי צוות.
- מרכז סימיונים ואומנויות.
- מתנ"ס.

היזם יגיש תוכנית בינוי מפורטת לאישור מוקדם של הרשות המקומית. זכויות בניה כמפורט בפרק 6.

4.7 שטח מסחרי מגרשים 401, 402

מיועד לשרותי מסחר קמעונאי או שרותי מזון.  
לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מן המבנה המסחרי. תותר תוספת קומה גלריה עד שטח 50% משטח הריצפה כחלק מהיחידה העסקית.  
קומת הגלריה לא תובא בחישוב אחוזי הבניה. חניות בתחום המגרש, או במגרש חניה הציבורי הצמוד לו.

4.8 שטח ציבורי פתוח

ישמש לפעילות נופש ופנאי לפי הפירוט:

- נטיעות ודגנים.
- דרכים להולכי רגל כולל מעבר שירות לרכב חרום ולרכב המשמש לתחזוקת האזור.
- מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
- רהוט רחוב.
- מתקנים הנדסיים.
- מקלטים ציבוריים (באישור הג"א).

4.9 אזור מתקנים מיוחד

ישמש למתקני מים לרשת הכלל-עירונית. במקום הוקמו בריכות מים ומתקני שאיבה ולחץ. תותר הקמת מתקנים הנדסיים הקשורים למפעל המים העירוני, עפ"י דרישות מערכת המים, ובתיאום עם מהנדס העיר.

4.10 אזור למעבר קו מים ראשי

האזור בו עובר קו מים ראשי מן הבריכות בראש הגבעה אל העיר, הוגדר לצורך מטרה זו. השטח יצורף מבחינת השמוש לשצ"פ ולדרכים להולכי-רגל משני צדיו - כל פעולות הפיתוח באזור זה יתואמו עם מחלקת המים העירונית - כך שתובטח גישת שירות לקו המים ומניעת פגיעה פיזית בו. תותר פעילות גינון ומעבר שבילים ע"ג הצינור, באופן שלא יפגע בו.

4.11 דרכים וחניות ציבוריות

דרכים וחניות ציבוריות יבנו לפי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 או לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. החניות למגורים בתחום המגרשים או בחניה ניצבת לפי נספח כבישים וחניות.

יתאפשרו חילופי קרקע בין חניה ניצבת פרטית למדרכה צבורית. הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שרותים עיליים וחת קרקעיים כגון קווי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות. בצידי הדרכים ישולבו נטיעות במדרכות.

4.12 דרך משולבת

תרוצף בקטעים באבנים משתלבות ותכלול מסעות לרכב וחניות, שטחי גינון ורהוט רחוב. תשמש גם להעברת מערכות תשתית.

4.13 דרך להולכי-רגל

בתוכנית זו דרכים הנצבות לטופוגרפיה ומהויים את הקשר בין הבנוי בחלק העליון של השכונה ולחלק התחתון. הדרכים יפותחו עם שבילים, מדרגות, רחבות המתנה, גנון ותאורה. תותר העברת מערכות תשתית בדרכים. הדרכים יפותחו ע"י יזם התוכנית במקביל לבצוע יח"ד.

4.14 זכות מעבר

במקום המסומן בקומו אלכסוני ע"ג צבע הרקע תשמר זכות מעבר לרכב לצורך חניה למגרשים פנימיים דרך מגרשים אחרים.

פרק מס' 5

תקנות כלליות

5.1 שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

5.2 הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצורכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965. על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

5.3 רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית טבריה. חלוקתם לצורכי רישום תעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

5.4 כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התוכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

5.5 מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט ו/או ממ"ד בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א העדכניות.

5.6 שרותים

כללי:

"עבודות הספקת המים, סלוק שפכים וניקוז ברמת התכנון המפורט והביצוע, יבוצעו עפ"י הנחיות עיריית טבריה".

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכניות ניקוז ותשתית לכל השטח וכן חיבורי המבנים למערכות הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

5.6.1 מים

מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של העיריה.  
המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים  
ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

5.6.2 נקוז

תוכנית נקוז כוללת לכל השטח תוגש לוועדה כתנאי  
להוצאת התרי בניה.

5.6.3 ביוב

כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת  
צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוזין  
ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיר. בעלי  
המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי  
הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב  
העירונית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו  
עד 1.50 מ' מגבול המגרש.

5.6.4 סלוק אשפה

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד  
הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת תברואה של עיריית  
טבריה ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

5.6.5 חשמל, טלפון ותקשורת

מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא:  
שנאים יבוצעו על פי תאום עם חב' חשמל. רשת חשמל  
מתח גבוה ומתח נמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי  
ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים להוציא קוי חשמל  
קיימים ו/או מאושרים.

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.  
רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת  
קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

5.6.6 שילוב מערכות בחזית

ארונות ("פילרים") חשמל ותקשורת וכן עמדות  
למיכלי אשפה, ישולבו בתוך קירות-תמך בחזית לכביש  
(בצד העליון של הכביש).

5.7 חניה

עפ"י נספח כבישים וחניות ועפ"י תקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983" או בהתאם לתקן המעודכן התקף בעת נתינת ההיתר בהתאם לשמוש בקרקע ולתוכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס העיר.

למרות האמור בנ"ל, לא יפחת מספר החניות באזור מגורים מ-1.2 דכבים ליחידת מגורים.

5.8 עבודות פיתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית פיתוח לכל מבנן בשלמותו.

5.8.1 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התוכנית המאושרת.

5.8.2 בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשמוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

5.8.3 עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התוכנית בשלבים בהתאם למספר יח"ד הנבנות.

5.9 גינון וצמחים

עבור כל מבנן תוגש למהנדס העיר תוכנית גינון והשקיה. חובה לתכנן ולבצע מערכת השקיה קבועה לכל שטחי הגינון.

5.10 תוכניות בינוי ועיצוב ארביטקטוני למבנים

תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר התוכניות הנ"ל הכוללות מבנים שלמים כתנאי למתן היתרי מבניה בתחום המבנן. כמו כן יציגו התוכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המכסימלי המתוכנן. התוכניות תוגשנה בקנ"מ ופירוט כפי שידרש ע"י מהנדס הועדה.

5.11 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

5.11.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
בקירבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב יותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים..... 2 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים..... 1.5 מ'
- מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו..... 5 מ'
- מקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')..... 11 מ'
- מקו מתח עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')..... 21 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחב' חשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

5.11.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ - 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' חשמל.

5.11.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חב' חשמל.

5.12 עתיקות

הוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית תתואם עם רשות העתיקות.

5.13 היטל השבחה

בשטח התוכנית ישולם היטל השבחה ע"פ חוק.

פרק מס' 6

6.1 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.

שם האזור ושמושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (דונם) ומספר יח"ד למגרש	ק ו י ב נ י ן			אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי			גובה גובה בניה מקס'
		צדדי	אחורי	קדמי	שמוש עקרי	שטחי שרות (1)	היטל הבנין לכסוי קרקע	
מגורים א' בנה ביתך 1-19	1/2 ד' 1 יח"ד	3	4	5	35%	10%	30%	2 קומות 9 מ'
מגורים א' 31-867 ("קוטגים" טורים)	200 מ"ר רוחב מגרש מיני 10 מ' 1 יח"ד	0	3	5	75%	15%	60%	2 קומות 7.5 מ'
מגורים ג' מגרשים: 202, 201	1.5 ד' 14 יח"ד	3	5	6.5	100%	25%	60%	לפי נספח בינוי 8 ק' + ק.ע. 29 מ'
מגורים ג' קב' A 203-228	1 ד' 12 יח"ד	3	4	5	125%	25%	60%	לפי נספח בינוי 7 ק' + ק.ע. 26 מ'
מגורים ג' קב' B 229-232	1 ד' 10 יח"ד	3	4	5	110%	20%	60%	לפי נספח בינוי 6+ק' 23 מ'
שטח למבנה צבורי 101-105	ראה פרוט בסעיף 6.02	5	5	5	30%	10%	40%	3 קומות 10 מ'
שטח למוסד ציבורי 106, 107	ראה פרוט בסעיף 6.02	5	5	5	25%	10%	25%	עד 4 קומות 14 מ'
שטח מסחרי 401-402	1 ד'	5	5	5	50%	15%	65%	2 קומות 8.0 מ'
שטח למתקנים הנדסיים	5 ד'	5	5	5	--	--	70%	עד 10 מ' (2)
שטח למעבר קו מים	3.5 ד'	כ ל ב נ י ה א ס ו ר ה						
שטח צבורי פתוח 301-314	כ ל ב נ י ה א ס ו ר ה							
מגורים ב' לפי תשריט הוראות תוכנית מתאר ג/287								



הערות:

- (1) כולל שטח לחנייה מקורה.  
 (2) באישור מהנדס העיר תותר בניה גבוהה יותר ובלבד שנדרשת לתפקוד המתקן ההנדסי.

6.2 פרוט מגרשים ציבוריים:

מס' מגרש	שטח	יעוד	הערות
101	11.5 ד'	בי"ס יסודי	
102	6.0 ד'	מכללה טכנולוגית	
103	2.3 ד'	בתי-כנסת, גני ילדים, מועדון יום, מועדון קהילתי, ספריה וכדו'.	
104	1.2 ד'	גן ילדים / או מעון יום	
105	1.7 ד'	גני ילדים, מעונות יום ו/או מועדון ציבורי, מרפאה וכדו'	
106	4.2 ד'	הרחבה למוסד ציבורי יד חרוצים למגורי צוות	
107	8.8 ד'	מתנ"ס למוסד ציבורי ולקהילה המקומית	
401	1.35 ד'	מסחרי	
402	0.65 ד'	מסחרי	

