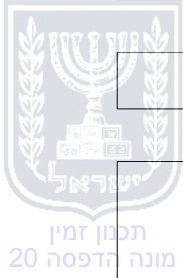


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-1085299

תוספת זכויות למרפסות בחלקות 174-176 בשכונת טבריה המושבה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתמקדת במגרשים 814-816 בשכונת טבריה המושבה. תאי שטח אלו בייעוד מגורים ד', הסמוכים לכביש ההיקפי המחבר של השכונה ולגבולה המזרחי, מיועדים למגדלי מגורים.

התכנית מציעה 3 מגדלי מגורים בני 14 קומות כמאושר בתכנית 207-0351742, תוך הליך של איחוד למגרש אחד ותוספת זכויות בנייה לטובת מרפסות זיזיות (שלא קיבלו מענה בתכנית המאושרת 207-0351742) ושינוי גובה המבנה בהתאם לבינוי המוצע. לתכנית פתרון חניה מלא בתחומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 תוספת זכויות למרפסות בחלקות 174-176 בשכונת טבריה המושבה

מספר התכנית 207-1085299

1.2 שטח התכנית 8.290 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

1.5.1 נתונים כלליים

טבריה	מרחב תכנון מקומי
249064	קואורדינאטה X
741963	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים ריקים מבינוי בחלקה המזרחי של שכונת המושבה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה			

שכונה המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15350	מוסדר	חלק	174-176	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
15/11/2017		1318	7619	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207-0351742 ממשיכות לחול.	שינוי	207-0351742
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/18071 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/18071



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 45 18/04/2023	סילבי גור	18/04/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא		15: 50 18/04/2023	פצ'רסקי יגאל	18/04/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		13: 59 01/12/2022	יעקב קום	01/12/2022	1	1: 1000	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה טבריה	טבריה			04-6739526		Motil@tiberias.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 508.

1.8.2 יזם

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	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Mor@archko um.com
אדריכלית	אדריכל	סילבי גור	18235	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן	1	04-8510878	04-8510918	sylvie@giora gur.com
מהנדס	יועץ תחבורה	פצ'רסקי יגאל	57390	טליסמן הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	חרוץ	9	04-6691669	04-6451006	ari@tlsg.co.il
מודד מוסמך	מודד	כמאל נואטחה	576	נואטחה כמאל בע"מ	ריינה	(1)		04-6453206	04-6453206	kamal@nawa tha.com

(1) כתובת: ת.ד 439.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

תוספת זכויות למרפסות ושינוי הוראות בינוי בחלקות 174-176 בשכונת המושבה, טבריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה למרפסות לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת גובה מבנה לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי הוראות בינוי ושינוי תכסית לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
5. איחוד חלקות לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	815



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	8,288	100
סה"כ	8,288	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	8,295.55	100
סה"כ	8,295.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, חניות, מחסנים דירתיים. תותר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כגון הנדסה, אומנות וכדומה למתגורר במבנה, ובתנאי שייקבע ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבתם.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר בניית 3 בנייני מגורים בתא שטח 815, כל עוד מרווח מינימלי בין מבנים יישמר 16 מ'. 2. תותר הקמת חניון תת קרקעי בכל תחומי תא השטח. 3. תותר בליטת מרפסות זיזיות מקו בניין צידי, מרחק בין מרפסות במבנים סמוכים לא יפחת מ-12 מ'. 4. מינימום 10% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בגודל של עד 80 מ"ר. 5. תותר הקמת חדר טרפו בכל שטח התכנית ובקו בניין "ס", בתיאום מול חח"י.
ב	חניה 1. כל החניות למגורים יהיו בתחום המגרש. 2. גג החניה התת קרקעית לא יבלוט בשום מקום מעל פני הקרקע. גג החניה ישמש כשטח מרוצף ומגונן לטובת דיירי המגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
500	1	14	(3) 49	52	(2) 30	(1) 8260		2040	5720	8295	בניין 1	815	מגורים	ד' מגורים
500	1	14	(3) 49	52	(2) 30	(1) 8260		2040	5720	8295	בניין 2	815	מגורים	ד' מגורים
500	1	14	(3) 49	52	(2) 30	(1) 8260		2040	5720	8295	בניין 3	815	מגורים	ד' מגורים
1500	1	14	(3) 49	156	(2) 30	(1) 33030	(4) 8250	6120	17160	8295		815	<סך הכל>	ד' מגורים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.
- תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.
- תותר העברת שטחים עיקריים לטובת שטחי מרפסות.
- גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה 0.00 ואינו כולל מתקנים טכניים על הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל שטחי מרפסות זיזיות.
- תכנית מעל פני הקרקע.
- לא כולל קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג.
- לטובת חניון תת קרקעי.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות, את חומרי הגמר של הבניינים, מערכות תשתית, קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות חניה ופיתוח של המגרש.</p> <p>3. כל חזיתות המבנים יצופו בציפוי קשיח ע"פ דוגמא שתאושר ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של כל המתקנים המחוברים לבניין.</p> <p>מתקנים למיזוג אוויר, חשמל, מעליות, אשפה, תלית כביסה, ארובות, אינסטלציה לסוגיה וכד' יהיו מוסתרים לחלוטין ופנימיים למבנה, ולא יראו במבט אופקי מכיוון כלשהוא אל הבניין ו/או ממבט למעלה אל הבניין.</p> <p>5. כל ארונות החשמל, תקשורת, אינסטלציה, וכד' ישולבו בתוך המבנים ו/או בגדרות ויוסתרו מכיוון המדרכה.</p> <p>6. מסתורים לכביסה ולמתקנים אחרים ישולבו בתוך מגרעות מחזית הבניין, לא יבלטו מקו החזית ויעוצבו כחלק ממנה.</p> <p>7. גדרות וקירות תמך יעוצבו בדגם אחיד לכל שטח התכנית ע"פ דוגמאות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>8. מהנדס העיר יקבע תנאים זהים ואחידים לשילוט.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה בשטח התכנית: הכנת תכנית בינוי לכלל שטח התכנית, המפרטת את מפלסי הבנייה (מפלס הכניסה הקובעת 0.00 וכדומה) ואישורה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. לא תתחיל כל בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות.</p> <p>4. בסמכות הוועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל.</p> <p>5. 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>
6.3	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
6.4	חניה
	<p>1. מקומות חניה יוקצו לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הליך הרישוי או 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור - הגבוה מביניהם.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתכנית המאושרת.</p>
6.5	איכות הסביבה
	<p>1. אמצעים למניעת מטרדים בזמן הבניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

איכות הסביבה	6.5
<p>א. בכל שלב החציבה / החפירה ועבודות עפר יש לבצע הרטבה בתחומי המגרש/ מספר פעמים ביום, בהתאם לצורך לפי התנאים האקלימיים, וכן יש לבצע תאוט של דרכי הגישה למגרש. כל זאת כך שלא ייתמר אבק.</p> <p>ב. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו למניעת פיזור אבק.</p> <p>ג. חומרי גלם המאוכסנים באתר בתפזורת (כגון חול) יש לאכסן בצורה שתמנע את פיזורם והפיכתם למטרד אבק לסביבה (ע"י כיסוי לדוגמא).</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>ו. מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר בנייה ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. פסולת בניין, בקומות שמעל קומת הקרקע, תוצא מהמבנה באמצעות שרולים בלבד, תרוכז במיכל ותפונה לאתר פסולת מאושר כחוק.</p> <p>2. הגנה מגז ראדון</p> <p>א. כל המבנים התת קרקעיים וכן כל רצפות קומות הקרקע והקירות התומכים של המבנים יהיו אטומים לגז ראדון ע"פ הנחיות המשרד להג"ס.</p> <p>ב. קבלת אישור על תכניות ופרטי הגנה מגז ראדון מהמשרד להג"ס יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה קיום בדיקות גז ראדון ואישור מהמשרד להג"ס על מילוי הנחיות בנושא.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</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>	6.6
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	6.7



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.7	חשמל
	<p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'. ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ' - תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ'. ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.50 מ'. ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'. ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל. י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1.00 מ'. יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. ביוב</p> <p>א. תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר, סלילה וכד' יהיה אישור תכנוני 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>

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ב. לא יינתנו היתרי בניה למבנים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה אלא לאחר שימולאו כל הדרישות הבאות:

- השלמת עבודות שדרוג של מתקן טיפול בשפכים ותאמתו לדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התשי"ע - 2010.

- אישור בקשה להיתר בניה לעבודות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.

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 לבניינים ומיקום חיבורו לקו הביוב העירוני.

ד. מתכנן הבניין יכול בבקשה להיתר בניה פתרון גרביטציוני של חיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י תאגיד המים והביוב של עיריית טבריה.

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.

ו. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני שינתן אישור התאגיד שמערכת הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

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.

2. ניקוז

א. תנאי למתן היתר בניה, תכנון ניקוז כל שטח התכנית באישור רשות הניקוז ובאישור עיריית טבריה.

ב. ניקוז גגות, גגונים, מרפסות, אדניות וכד' יבוצע בצינורות ניקוז סמויים בלבד. אין לנקז מי נגר בזרבובית.

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.

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.

ה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של הסדרה והתאמה של אפיק נחל הזורעים עד וכולל מפגשו עם נחל יבנאל.

ו. יערך תאום תכנון תשתיות בין תכנית זו לתכנית האינטרדיין הסמוך הנמצא בשלבי ביצוע.

ז. התכנית חלה בשטח רגישות א 1 לפי תמ"א 34/ב'4 ולפיכך שימור מי נגר עילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע יהיו לפי סעיפים 23.3.2-23.3.4 לתמ"א 34/ב'4 ועפ"י נספח הניקוז.

ח. יש לבצע את מערכת הניקוז בתוך שטח השכונה עפ"י עקרונות תשריט ונספח הניקוז המנחה.

ט. יש לבצע מתקני תפיסה רוחביים ברחובות היורדים אל השכונה מכיוון צפון על מנת למנוע כניסה בלתי מסודרת של נגר עלי סופתי.

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.

יא. יש לתאם עם נתיבי ישראל החלפת מעברי מים מס' 4 לגדולים יותר, על מנת להתאימם לצורכי הניקוז של השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>3. 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"י יזם התכנית בתאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של "מקורות".</p> <p>אישור תכניות ע"י "מקורות" ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל חיבורים לבנינים 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 תהייה בתיאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו ע"פ הנחיות חברת הכבלים האזורית בתיאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסייסמיים בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה - חו"ד מקצועית בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התכנית, בהתאם להנחיות מול מנהל התכנון יוני 09' או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת. המלצות החו"ד יוטמעו בבקשה להיתר בניה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. התכנית תתייחס בין השאר, להנחיות הבאות, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך</p>	

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.11</p> <p>שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי-הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.12</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות-טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה 2005- וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ה. היתר יציג פתרון איזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ו. חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>תנאי לביצוע עבודות הפיתוח מכח התכנית יהיה אישור מוסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי הפירה 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, הכל בהתאם להנחיות מול מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>4. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p> <p>6.13</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>פיתוח תשתית</p> <p>6.14</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.</p>	



6.14	פיתוח תשתית
	<p>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 בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים והביוב בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח תשתיות לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>5. התכנית תבטיח את הקמתן של מערכות הולכה וטיהור שפכים באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן היקוות הכנרת ואת זיהום מי התהום.</p> <p>6. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>

6.15	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. בקשה להיתר בנייה תכלול את מלוא זכויות הבניה במגרש נשוא ההיתר.</p> <p>2. מהנדס הוועדה המקומית רשאי לדרוש בדיקת עמידה בתקנים שיבוצעו ע"י מכון מוסמך על חשבון היוזמים ו/או הבאים במקומם.</p> <p>התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות תהווה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנים תהיינה תנאי למתן היתר אכלוס.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>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>

6.17	גגות
	<p>אנטנות ומתקנים סולאריים:</p> <p>א. תותקן אנטנת רדיו וטלוויזיה מרכזית אחת בלבד עבור כל דיירי הבניין. לא תותר התקנת צלחות לוויין במרפסות ו/או על קירות הבניין.</p> <p>ב. על גבי גגות שטוחים יהיו קולטי שמש, לוחות סולאריים, מזגנים, צלחות לוויין וכדומה מוסתרים ע"י מסתור משולב בעיצוב הבניין ולא יבלוט מעליו. גובה המסתור לא יעלה על 1.5 מ' מעבר לגובה הכולל המותר של המבנה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק מתכנית גדולה שמספרה 207-0351742, ועל כן כפופה לשלבויות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית: כ-10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20