

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-1196229

תוספת זכויות למרפסות בחלקות 171-173 בשכונת טבריה המושבה

צפון

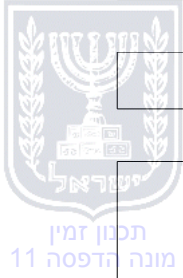
מחוז

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 למגורים בשכונת טבריה המושבה. מספרי מגרשים 811-813. תאי שטח אלו בייעוד מגורים ד', הסמוכים לכביש ההיקפי ובסמוך לגבול הצפוני של השכונה. במגרשים אלו מותרים בנייני מגורים בני 14 קומות כמאושר בתכנית 207-0351742. במגרשים אלו מבוקשת תוספת זכויות בנייה לטובת מרפסות (שלא קיבלו מענה בתכנית המאושרת 207-0351742).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת זכויות למרפסות בחלקות 171-173 בשכונת טבריה המושבה</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>207-1196229</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>8.256 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>א.א.62(א)(13ב)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	טבריה
קואורדינאטה X	248876
קואורדינאטה Y	742132

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים לא מובנים בשכונת המושבה בטבריה.
מגרשים 811-813 לפי תכנית מאושרת 207-0351742.

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 שכונת המושבה טבריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15350	מוסדר	חלק	171-173	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 207-0351742 משיכות 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			לירן צ'צ'יק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לירן צ'צ'יק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 23 27/04/2023	לירן צ'צ'יק	27/04/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		shanie@tiberias.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 439.

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
	עורך ראשי	לירן צ'צייק		לירן צ'צייק	טירת כרמל	קרן היסוד	22	073-3672165		liran@gl-re.co.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi883.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בחלקות 171-173 בשכונת המושבה, טבריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למרפסות לפי סעיף 62א(א)13 ב לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	813 - 811



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	8,275.83	100
סה"כ	8,275.83	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	8,257.83	100
סה"כ	8,257.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הוראות בינוי 1. במגרשים 811-813 יבנה בנין מגורים אחד בכל מגרש.
ב	חניה 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	מזרחי- צפוני	מערבי- דרומי						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי							שרות	עיקרי	
8	8	1	14	46	18.87	52	25	400	11010 (1)	2750		2040	5720	2750	811	מגורים ד'	מגורים ד'	
8	8	1	14	46	18.87	52	25	400	11010 (1)	2750		2040	5720	2750	812	מגורים ד'	מגורים ד'	
8	8	1	14	46	18.87	52	25	400	11010 (1)	2750		2040	5720	2750	813	מגורים ד'	מגורים ד'	



צפוני-דרומי
צפוני-דרומי
שמואלית
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
500	8	8	811	מגורים ד'	מגורים ד'
500	8	8	812	מגורים ד'	מגורים ד'
500	8	8	813	מגורים ד'	מגורים ד'

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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:

- א. גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה (0.00) ואינו כולל מתקנים טכניים על הגג.
- ב. מפלס הכניסה הקובעת יבוא במניין הקומות המותרות בבניין.
- ג. בתאי שטח 811-813 כל קווי הבניין מתחת לכניסה הקובעת הינם "0".
- ד. תכנית מעל פני הקרקע.
- ה. בייעודים בהם מפורטות זכויות הבניה במ"ר ובאחוזים, יגבר הנתון של המ"ר.
- ו. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.




הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי מרפסות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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. ברחוב ישר יש להצמיד את הבנין (לפחות ב 40% מאורכו) לקו הבנין הקדמי.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכנית, את חומרי הגמר של הבניינים, מערכות תשתית, קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות חניה ופיתוח של המגרש.</p> <p>4. כל חזיתות המבנים יצופו בציפוי קשיח ע"פ דוגמא שתאושר ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.</p> <p>5. 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>6. כל ארונות החשמל, תקשורת, אינסטלציה, וכד' ישולבו בתוך המבנים ו/או בגדרות ויוסתרו מכיוון המדרכה.</p> <p>7. מסתורים לכביסה ולמתקנים אחרים ישולבו בתוך מגרעות מחזית הבניין, לא יבלטו מקו החזית ויעוצבו כחלק ממנה.</p> <p>8. מהנדס העיר יקבע תנאים זהים ואחידים לשילוט. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של שלטים מסחריים על חזיתות בניינים.</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 ע"פ דוגמאות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בנייה.</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>
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, לפי התכנית המאושרת.</p>

	<p>חניה</p> <p>2. באזורי 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. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>4. תנאי בהליך רישוי - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתכנית המאושרת.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. אמצעים למניעת מטרדים בזמן הבניה</p> <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 בתפוזרת (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. מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר בנייה ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. 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>6.5</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>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	<p>6.7</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.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם 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'.

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.

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.

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.

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.

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 קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



1. ביוב

א. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שימולאו הדרישות הבאות:
- השלמת עבודות שדרוג של מתקן טיפול בשפכים והתאמתו 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.

ב. לפני תחילת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים ומיקום חיבור לקו הביוב העירוני.

ג. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון גרביטציוני של חיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי המאושר ע"י תאגיד המים והביוב של עיריית טבריה.

ד. 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.

ה. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני שינתן אישור התאגיד שמערכת הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

ו. 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. ניקוז גגות, גגונים, מרפסות, אדניות וכדומה יבוצע בצינורות ניקוז סמויים בלבד. אין לנקז מי נגר בזרבובית.

ב. במקרים בהם הוכח כי הספגה בתחום המגרש אינה אפשרית, יש לנקז את מי הנגר לכביש סמוך או לקולטן של מערכת התיעול או שביל הסמוך. כל זאת בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

3. מים

א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. על מתכנן בניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה כשהיא מאושרת ע"י תאגיד המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. מיקום וגודל של מד מים הראשי יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות, מאושר וממוקם ע"י תאגיד המים והמחלקה לתכנון עיר.

ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק, או יבצעו את העבודות, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

4. תברואה

א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת לאתר מאושר ע"י 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 הרשות המקומית ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ד. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה העירוני.</p> <p>ה. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובכל 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 ויזואלים (בין אם מגוננים ובין אם 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. 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, ולתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס. 5), התשנ"ח - 1998, ולתכניות אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתר "חגל" מדרום למנחמיה.</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 לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים ימוקמו הארונות בתחום מגרשי הבניה.</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">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. התכנית תתייחס בין השאר, להנחיות הבאות, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך 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 align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לתחומי כבישים ושצפ"ים יותנו בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.</p>	

		<p>6.12 סקר סייסמי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה - 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>6.12</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.13 פסולת בניין</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 ההיתר 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 ההיתר 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 בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	<p>6.13</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.14 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.14</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.15 פיתוח תשתית</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> <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>6.15</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.15 פיתוח תשתית	
<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 הועדה 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>	

6.16 שרותי כבאות	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.17 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>1. בקשה להיתר בנייה תכלול את מלוא זכויות הבניה במגרש נשוא ההיתר.</p> <p>2. מהנדס הועדה המקומית רשאי לדרוש בדיקת עמידה בתקנים שיבוצעו ע"י מכון מוסמך על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם.</p> <p>התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות תהווה תנאי למתן היתר בנייה. 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 הועדה והרשות המקומית.</p>	

6.18 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה 207-0351742 וע"כ כפופה לשלביות שקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

--