

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-1212265

המושבה תוספת זכויות ושינוי קו בניין

צפון

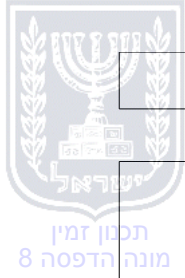
מחוז

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

המגרשים הכלולים בתכנית מהווים חלק משכונת טבריה המושבה, התכנית מאפשרת לבעלי המגרשים שחפצו בכך, תוספת זכויות למגרש במסגרת הסמכות של ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)13ב.  
כמו כן מסדירה התכנית הוראות בנוגע לקו בניין קדמי במגרשים פינתיים.  
כל זאת על מנת לאפשר מיצוי נכון יותר של הבניה במגרשים עבור יזמי התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

המושבה תוספת זכויות ושינוי קו בניין

207-1212265

מספר התכנית

6.681 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)

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
248895	קואורדינאטה X
741990	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובלת עם שכונת 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
15350	מוסדר	חלק	61, 72-73, 86-89, 98, 100, 107, 110, 112	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	18071 ג/
15/11/2017		1318	7619	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207-0351742 ממשיכות לחול. מחליף תשריט והוראות וכפוף לנספחים	שינוי	207-0351742



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 07 31/05/2023	יצחק שפירא	02/05/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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
	פרטי	אריאל כהן			טבריה	שפירא משה	68	055-5500677		a.s.cohen11@gmail.com
	פרטי	שיראל כהן			טבריה	שפירא משה	68	050-4121724		a.s.cohen11@gmail.com
	פרטי	נח מלכה			טבריה	טולידנו	18	050-4666658		noahmail2716@gmail.com
	פרטי	אריאל ממן (1)			טבריה	שפירא משה	68	052-8486700		9538624@gmail.com
	פרטי	מיכל ממן			טבריה	שפירא משה	68	052-7663062		michalmaman@gmail.com
	פרטי	יצחק עמר			טבריה	השופטים	10	050-4445510		noahmail2716@gmail.com
	פרטי	שלומית עמר			טבריה	השופטים	10	050-4445510		noahmail2716@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: וכן בעלים נוספים - לפי תצהירים מצורפים של כל בעלי המגרשים (12 מגרשים) המופיעים בתכנית ושחתמו אצל עורך דין מיופה כח.

**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	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@gmail.com
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	נחף		04-9984066		kashkoosh119@gmail.com





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 ושינוי קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר זכויות בנייה - עבור כל מגרש
2. שינוי קו בניין קדמי במגרשים פינתיים
3. הבלטת מרתף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	478, 476, 473, 466, 464, 455 - 452, 439, 438, 427

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	7,246	100
סה"כ	7,246	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	7,249.31	100
סה"כ	7,249.31	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניות, מחסנים דירתיים, משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בבית	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. תותר הבלטת גג מרתף מעל למפלס ה-0.00 (הכניסה הקובעת) עד 1 מטר, ללא שינוי במפלס ה-0.00 שנקבעה בתכנית 207-0351742 ובהתאם לאמור בסעיף 6.2 סעיף קטן 4</p> <p>2. תותר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כהנדסה, אומנות וכד' למתגורר במבנה ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטריד 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 התקנות מקומות חניה תשמ"ע 1983</p>	
בינוי ו/או פיתוח	ב
1. במגרשים - 427,438,439,452,453,454,455,464,466,473,476,478 - יבנו מבנים דו משפחתי	
חניה	ג
<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 יהיה לתוך המגרש. במבנה הנמצא במרווח צידי לא יפתחו חלונות הפונים למגרש שכן. שטח החניה המקורה יחשב כשטח שירות ויכלל בשה"כ השטחים המותרים</p>	
היקף אחסון	ד
<p>1. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'</p> <p>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</p> <p>3. במרווח הקדמי 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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי תכנון זמין מונה הדפסה 8	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	1	2	(2) 7.5	3.65	2	45	(1) 4700	60		80	330	500	,438 ,427 ,452 ,439 ,455 ,454 ,466 ,464 476 ,473	מגורים א'	מגורים א'	
3	(4)	(3)	1	2	(2) 7.5	3.65	2	45	470	60		80	330	500	453	מגורים א'	מגורים א'	
3	(3)	(3)	1	2	(2) 7.5	3.65	2	45	470	60		80	330	500	478	מגורים א'	מגורים א'	



משרד תכנון ושינוי קו בניין  
מונה הדפסה 8



משרד תכנון ושינוי קו בניין  
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	,473 ,466 ,464 ,455 ,454 ,452 ,439 ,438 ,427 476	מגורים א'	מגורים א'
(3)	453	מגורים א'	מגורים א'
(3)	478	מגורים א'	מגורים א'

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:

- תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור ועדה מקומית
- תכסית - מעל פני הקרקע
- גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה (0.00) ואינו כולל מתקנים טכניים על הגג
- באזור מגורים א' תותר הקמת מבני חניה מקורים ומחסנים במרווחים שבין גבולות המגרש לקווי הבניין עפ"י הוראות התכנית בפרק 4

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ ל-10 תאי שטח.
- (2) 8.5 לגג משופע.
- (3) כפי המופיע בתשריט.
- (4) כפי המופיע בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. לבקשה להיתר בניה תצורף 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 המתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.</p> <p>2. 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>3. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של כל המתקנים והמחבורים לבנין.</p> <p>מתקנים למיזוג אויר, חשמל, מעליות, אשפה, תליית 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>4. כל ארונות החשמל, תקשורת, אינסטלציה, וכד' ישולבו בתוך המבנים ו/או בגדרות ויוסתרו מכוון המדרכה.</p> <p>5. מסתורים לכביסה ולמתקנים אחרים ישולבו בתוך מגרעות מחזית הבנין, לא יבלטו מקו החזית ויעוצבו כחלק ממנה.</p> <p>6. גדרות וקירות תמך יעוצבו בדגם אחיד לכל שטח התכנית עפ"י דוגמאות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ויפורט בבקשה להיתר בניה</p> <p>7. כל חזיתות המבנים יצופו בציפוי קשיח עפ"י דוגמא שתאושר ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.</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>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 עבודות פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכ תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין</p> <p>2. תנאי למתן היתר כוח מתכנית 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 סטיה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת</p> <p>5. בסמכות הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל.</p>
6.3	חניה
	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>2. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כנדרש בתקנות, ועל פי מסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה</p> <p>3. מקומות חניה למגורים יוקצו לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה או 1.5</p>

<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות חניה ליחידת דיור - הגבוה מביניהם</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></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 תאוט 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. פסולת בניין, בקומות שמעל קומת הקרקע, תוצא מהמבנה באמצעות שרוולים בלבד, תרוכז במיכל ותפונה לאתר לפסולת בנין מאושר כחוק</p> <p>2. הגנה מגז ראדון</p> <p>א. רצפות קומות הקרקע והקירות התומכים של מבנים יהיו אטומים לגז ראדון עפ"י הנחיות משרד הסביבה.</p> <p>ב. קבלת אישור על תכניות ופרטי הגנה מגז ראדון מהמשרד להגנת הסביבה יהיה תנאי למתן היתר בניה</p> <p>ג. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה קיום בדיקות גז ראדון ואישור מהמשרד להגנת הסביבה על מילוי ההנחיות בנושא</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>חשמל</b></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 טרנספורציה ייבנו על פני הקרקע בשצ"פים</p> <p>3. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 חשמל 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 עיליות 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 קו</p> <p>ז. כבלי חשמל תת קרקעיים מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל 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</p>	<p><b>6.5</b></p>







חשמל	6.5
<p>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. הכל עפ"י אישור העירייה וחח"י.</p> <p>5. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא 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 של תכנית 207-0351742 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. 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>	

ביוב וניקוז	6.6
<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 : - השלמת עבודות שדרוג של מתקן טיפול בשפכים והתאמתו לדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התש"ע 2010. - 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 הבניה 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, ולפי שינתן</p>	





## 6.6

## ביוב וניקוז

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 בצניורות ניקוז סמויים בלבד. אין לנקז מנונה הדפסה 8 תכנון זמין

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 ותמ"א 1, העובר בשצ"פ 517, 504, 502, 591, 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 בשלבע ביצוע. ז. התכנית החלה בשטח רגישות א 1 לפי תמ"א 34/ב/4 ותמ"א 1 ולפיכך שימור ני נגר עילי השהייתם והחדרתם לתת קרקע יהיו לפי סעיפים 23.3.2-23.3.4 לתמ"א 34/ב/4 וע"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 טבעי 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

## 6.7

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים

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

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.

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.

ה. קווי מים ראשיים של חברת "מקורות":

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.

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 "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח השטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"י יום התכנית בתאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" ינתן רק לאחר מדידת גישוש

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>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 הצסתורים 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 מגוננים 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 "חגלי" מדרום למנחמיה.</p>	

6.8	תקשורת
<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 עליליים 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>	

6.9	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. נספח עצים בוגרים</p> <p>א. לתכנית 207-0351742 מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה, לשימור, העתקה, כריתה, או נטיעה. חלקים מהנספח 207-0351742 (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסכמי התכנית.</p>	

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 שימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזע 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 מקומת, 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. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיתוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שיפקח 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 הכולל בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי ביטוחתי ועוד.

ג. יוזם 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.

קבלת היתר למבנה ציבורי, לתחומי כבישים ושצ"פים יותנו בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה






תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.10 סקר סייסמי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים סייסמיים בתחום התכנית.</p> <p>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>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.11 פסולת בניין</b></p> <p>1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפי הוצאת ההיתר.</p> <p>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)</p> <p>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.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר בהצאם לסוג הפסולת.</p> <p>ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ו. חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. תנאי לביצוע עבודות הפיתוח מכח התכנית יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא 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 ועדכונה.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</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>5. שטחים הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים הפתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p> <p>1. כל מערכת 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</p>



<b>6.12</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>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>	

<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<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 המקומו לביצוע הבדיקות תהווה תנאי למתן היתר בניה.                  תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנים תהיינה תנאי למתן היתר איכלוס.                  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 הרלוונטים וכן כל מערכת נוספת שתידרש ע"י מהנדס העיר.</p>	

<b>6.14</b>	<b>מיגון אקוסטי</b>
<p>1. לאורך כביש 768 תבנה מגננה אקוסטית עפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה. 2. היתר בניה בטווח של פחות מ 100 מ' מציר כביש 768 יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנון מפורט של המגננה האקוסטית. 3. אישור איכלוס יותנה בהשלמה בפועל של ביצוע המגננה האקוסטית.</p>	

<b>6.15</b>	<b>גגות</b>
<p>1. אנטנות ומתקנים סולריים                  א. תותקן אנטנת רדיו וטלוויזיה מרכזית אחת בלבד עבור כל דיירי הבניין. לא תותר התקנת צלחות לוויין במרפסות ו/או על קירות הבניין.                  ב. על גבי גגות שטוחים יהיו קולטי שמש, לוחות סולריים, מזגנים, צלחות לוויין וכו' - מוסתרים ע"י מסתור משולב בעיצוב הבניין ולא יבלטו מעליו. גובה המסתור לא יעלה על 1.5 מ' מעבר לגובה הכולל המותר של המבנה.                  ג. על גבי גגות משופעים יוצמדו קולטי השמש והלוחות הסולריים למישור הגג המשופע. דודי המים יוסתרו בתוך המבנה ומתחת לגג</p>	

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה 207-0351742 וע"כ כפופה לשלבויות	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שקבועה בה	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8