

מרחב תכנון מקומי סבריה
תכנית מס' 4717/2
שנוי לתכנית מתאר מקומית סבריה מס' 4101/2

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית שנוי לתכנית מתאר מקומית סבריה מס' 4101/2 (להלן "התכנית"). מס' 4717/2
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת המסמכים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
(א) תקנון ובו 5 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
(ב) חשרים צבוע המפרט הבינוי ויעודי הקרקע השונים והסרוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "החשרים").
3. גבול התכנית: הקו הכחול המסומן בחשרים מהווה את גבול התכנית.
4. מקום התכנית:
מחוז: צפון
נפה: כנרת
עיר: סבריה
גושים: 15042, 15044, 15045
* חלקות חדשות: 60-95
אזור תכנון: ה, ו, ז, 1, 2
הכל מסומן בתכנית.
5. * שטח התכנית: 168,600 מ"ר.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. מגיש התכנית: עיריית סבריה.
8. יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית: ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ,
ב. פרום-חיוסין, מ. חיוסין - אדריכלים.
10. כפיפות התכנית: א. על התכנית תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית סבריה מס' 4101/2.
ב. בכל ענין שהוראות תכנית זאת אינן עולות בקנה אחד עם הוראות תכנית המתאר סבריה על שינוייה קובעות הוראות תכנית זו.
11. אזורי תכנון: תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לאזורי תכנון ה, ו, ז, 1, 2 כפי שנדרש בתכנית מתאר מקומית סבריה מס' 4101/2.
12. מטרות התכנית: לקבוע יעוד הקרקע, שטחי המגרשים למגורים, מגורי נופש, או לחילופין - למלונות דירות, לקבוע את מערכת שבילי הולכי הרגל, השצ"פ והכבישים, כדי להבטיח את פיתוחו הסדיר של האזור בהתאם למסומן בחשרים.
13. שטחי מגרשים: שטח מגרש מינימלי לא יקטן מ-500 מ"ר.
14. אחוזי הבניה: הישוב אחוזי הבניה במגרשי הבניה ייעשה בהתאם להוראות תכנית מתאר סבריה.

15. תקנות הבניה ויעודי הקרקע:

א. אזור מגורים מיוחד:

אזור תכנון: ה, ז,
מגרשים: 80-60, 95

- (1) האזור מיועד לבניה מגורים, מגורי נופש, או לחילופין - למלונות דירות.
- (2) אחוז הבניה המותר - 100%.
- (3) בחלקות בהן ההפקעה לצרכי ציבור עולה על 40% אחוז הבניה המותר יהיה 100%.
- (4) גובה הבניה לא יעלה על שלוש קומות מעל פני הקרקע בכל נקודה של הבנין.

(5) קווי הבנין:

באזור תכנון ז': לכביש 348 - 10 מ'
לכביש 349 - 4 מ'
לכביש 219 - 4 מ'
מרווחים צדדיים - 4 מ'
באזור תכנון ה': לכביש 353 - 5 מ'
מרווחים אחוריים - 6 מ'
מרווחים צדדיים - 4 מ'

- (6) על אף החלוקה בתשריט, ניתן להתייחס לחלקות המפורטות להלן כחלקה אחת לצרכי תכנון ולהקים עליהן מבנה משותף שעליו יחולו התקנות כאילו היה מגרש מאוחד:

חלקות 60 - 61
63 - 64
65 - 66

- (7) בחלקה 68 ישמרו אחוזי הבניה והתכליות בהתאם לת.ב.ע. טבריה 4050.

במקרה וההפקעה לצרכי צבור עולה על 40% שטח הבניה המותר יוגדל ב-10%. גובה הבניה בחלקה זאת לא יעלה על חמש קומות מעל פני הקרקע בכל נקודה בבנין.

ב. אזור מגורים ג':

אזור תכנון: ה', ו'
מגרשים: 81-94

- (1) האזור מיועד לבניה למגורים.
- (2) אחוז הבניה המותר - 100%.
- (3) בחלקות בהן ההפקעה לצרכי ציבור עולה על 40% אחוז בניה מותר יהיה 110%.
- (4) גובה הבנין לא יעלה על שלוש קומות מעל קומה מפולשת.

(5) קווי בנין:

לכביש 348 - 5 מ'
קו בנין צדדי - 4 מ'
במגרשים 89-92 - קו בנין אחורי (כלפי הדרך)
- 2 מ'
במגרשים 81-88 - קו בנין אחורי - 5 מ'.

- (6) על אף החלוקה בתשריט ניתן להתייחס לחלקות המפורטות להלן כחלקה אחת לצרכי תכנון ולהקים עליהן מבנה משותף שעליו יחולו התקנות כאילו היה המגרש מאוחד:

85 - 86
90, 91, 92

88, 95 - במקרה של אחוד חלקות אלה (88, 95) יהיו זכויות הבניה במגרש 88 כבאזור מגורים מיוחד.

ג. מגרש למחקנים מיוחדים:

אזור חנוך: ה'

מגרש מס': 36

מיועד לתחנת שאיבה. לא תותר הגדלה של המגרש.

ד. שטח ציבורי פתוח:

מגרשים 47, 48, 53, 54 יהיו שטח ציבורי פתוח. לכל מגרש תוכן חכניה פיתוח מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית. אחוז הבניה מותר עד 5% עבור מחקנים המשרתים את השטח הציבורי הפתוח.

ה. שבילים להולכי רגל:

חלקות א'-ה' ישמשו כשבילים להולכי רגל וכאזור מעבר למערכות עירוניות.

פתוח כביש השרות העובר בחלקה 14 כגוש 15005 ובחלקות חדשות 89, 92 ובוצע על חשבון בעלי החלקות המסורחות 89, 92.
התשלום יחולק באופן פרופורציונלי לשטח החלקות.

16. כביש שרות
חלקות 89, 92:

תקן החניה יהיה עפ"י "הנחיות לחסני חניה של משרד ההחבורה" ובכפוף להוראות חכנית מתאר מסומית סבריה מס' 4101.

17. חניה:

א. במגרשים 66-76 שלאורך כביש מס' 348 באזור חנוך ז' יותרו זכויות מעבר קווי תשתית חת-קרקעיים ברוחב של 10 מ' מגבול המגרש פנימה. בתחום זה לא תותר כל בניה ותותר גישה להתקנה ואחזקה של מערכות התשתית.

18. זכויות מעבר
וזכויות דרך:

ב. בכביש מס' 348 תותר בניית מעברים חת-קרקעיים או עיליים להולכי רגל בהמשך לשבילים מס' ג', ד'.

לכל שטח התכנית יוכנו תכניות פתוח כלליות לחשיות כבישים, חשמל, מלפון, מים, ביוב וניקוז.

19. תכניות פתוח:

א. לא יוחסנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי מרפסות וחלונות.

20. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

ב. לא תותר החקנת דודי שמש לחימום על גגות הבתים, אלא אם כן יותקנו לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י מהנדס העיר.

ג. לא תורשה החקנת זרועות למחלי כביסה גלויים על המרפסות וחלונות הבנינים. יותקנו מסחירי כביסה מאושרים ע"י מהנדס העיר.

ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בתזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ה. לא תורשה הקמת אנסנות סלויזיה לכל דירה ודירה, אלא דרך אנסנה מרכזית.

ו. כל בניה חלול מחקני אשפה במסחור עפ"י חקנים שייקבעו ע"י הועדה המקומית או מהנדס העיר.

- ז. מערכת אספקת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) בכל האזור תהיה בכבלים תת-קרקעיים בלבד בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים.
- באם הרשת הקיימת, המסומנת בתשריט המצורף לתקנון זה, תפריע לבצוע התכנית היא תפורק והיזם ישא בהוצאות. על היזם לקבל הנחיות מחברת החשמל בכל שלב של התכנון.
- ח. כל קווי הטלפון יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- ט. מתקני טרנספורמציה וכיו"ב יהיו בתוך הבניינים בלבד.
21. גמר בניינים: א. כל גגות המבנים בכל המפלסים ירוצפו.
- ב. גגות משופעים יבוצעו בכסוי רעפי חרס.
- ג. בקשה לקבלת היתר בניה תכלול רשימה מפורטת של חמרי גמר החזיתות ומיקומם.
22. עצוב ארכיטקטוני: א. שילוט, ספסלים, עמודי וגופי תאורה יתוכננו ויבוצעו לאחר אישורו של מהנדס העיר.
- ב. חומר הגדרות ופיתוח השטח, הקירות התומכים וקומות הקרקע של כל המבנים במסגרת תכנית זו יהיה לפי תכניות שיוגשו על ידי האדריכלים ויאושרו על ידי הועדה המקומית.
- ג. התקנת חלונות ראוות ויחידות פרסומת תהיה טעונה אישור מהנדס העיר.
23. ת א ו ר ה: תאורת הרחובות, הככרות, השבילים והשטחים הפרטיים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים, בהתאם לתכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית.
24. הפקעת מקרקעין לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית עפ"י הגדרתם בסעיף 188א' לחוק התכנון והבניה יופקעו כחוק על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם העיריה.
25. חלוקה מחדש: תערך ותוגש תכנית לאחוד וחלוקה מחדש של מקרקעין בשטח התכנית. עם אישורה של התכנית הנ"ל יבוטלו החלקות הקיימות ויירשמו במקומן החלקות החדשות.
26. הוצאות פיתוח: הוצאות הפיתוח יחולו על כל הבעלים באופן יחסי לשטח הבניה המותר.
27. זמן ביצוע: זמן ביצוע - תוך 5 שנים בשלבים.

חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון
ת.ד. 588
ניקוד: 17 000

מס' עת' המז' 477
אברהם זאב

חתימת בעל הקרקע:

11.2.90

חתימת מביש התכנית:

רמאל שורצמן
סגן אדריכל מחוז

13.9.85

האריך:



חתימת עורך התכנית:

אישורים:

בהמלצה / להפקדה / למסן חתום

המקומית לתכנון ולבניה
פרחם מבריה

477

חכנית מס'

החכנית והקבלה ע"י הועדה המקומית

2.2.90

האריך

המנהל הרשמי

חתימה

צהמלצה / להפקדה / למתן תוקף
חוקתה המקומית לתכנון ולבניה
מרחב מבריה

תכנית מס' 4717/2

התכנית נתקבלה ע"י הועדה המקומית

תאריך:

המנדט העירוני

יו"ר הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965
 מחוז 4717
 מרחב תכנון מקומי 2226
 תכנית 4717/2
 הועדה המחוזית בשיבתה ה- 184
 מיום 5.9.84 תחליטה להעביר את
 התכנית והחברת לעיל
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז השרון
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965
 אישור תכנית מס' 4717
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.2.90 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 4717
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3859
 מיום 24.3.91 עמ' 1891