

091
7.1.92

ת כ נ י ת

ת	כ	נ	י	ת
6	6	0	7	6

1. הקדמה

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1.1 מחוז | הצפרו |
| 1.2 מרחב התכנון | מרחב תכנון מקומי שבירה |
| 1.3 שם התכנית | תכנית זו. להלן "התכנית". תיקרא תכנית בנין ערים מפורטת מס' המהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית שיכון ציבורי מס' 1/12/9. |
| 1.4 תחולת התכנית | תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט והתוחמת חלק מגושים 15289, 15054. |
| 1.5 התשריט | התשריט המצורף לתכנון זה. הערוך בקנה מידה של 1=500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנון בכל העניינים הנוגעים לתכנון ולתשריט גם יחד. |
| 1.6 שטח התכנית | 70.909 דונם. |
| 1.7 יוזם ומגיש התכנית | משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל |
| 1.8 בעל הקרקע | מינהל מקרקעי ישראל |
| 1.9 המתכנן | חנוד שפירא אדריכלים - כרמיאל |
| 1.10 מטרת התכנית | הסדרת שימושי קרקע. קביעת גבולות החלקות. קביעת זכויות בניה לצורך:
א. תכנון הרחבות למבנים קיימים.
ב. תכנון חניות ציבוריות. |
| 1.11 יחס לתכניות אחרות | תכנית זו משנה ומבטלת חלק מהשטח הכלול בתכנית שיכון ציבורי מס' 1/12/9 ולכשתאושר תהיה עדיפה עליה. |
| 1.12 פרוט מונחים והגדרות בתכנית זו | לכל המונחים תהיה המשמעות בחוק התכנון והבניה תש"ל להלן "התקנות" ולמונחים הבאים והמשמעות הרשומות בצידו. אלא אם כן יחייב הכתוב הגדרה אחרת. |
| 1.13 גבולות התכנית | מצפון: רח' ויצמן
ממזרח: רח' יצחק בן צבי
מדרום: רח' ז'בוטינסקי
ממזרח: רח' יצחק בן צבי |

2. שימושים מותרים

כל קרקע או בניו הנמצאים באזור התחולה של "התכנית" ישמשו רק לתכליות המפורטות להלן.

2.1 מגורים ב'

ישמש לבניית מגורים בלבד. לא יותר כל שימוש למסחר, מלאכה, עסק ובידור.
מתו אישור להרחבת דיור יותנה בהריסת כל בניה בלתי חוקית קיימת.
תותר הרחבת דיור במסגרת המסומו בתשריט ובטבלה 2.2 ובהתאם לתקנון בלבד.

2.2 טבלת תוספת בניה מותר בחזיתות השונות ובמטרים מקו בניו חיצוני

בניו מס'	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010
ח. צפון	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
ח. דרום	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
ח. מזרח	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
ח. מערב	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0

יותר השימושים הבאים: שטחי גינון, נטיעות, שבילים, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק.

2.3 שטח ציבורי פתוח

יותר השימוש לצורכי מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או אחר אשר יהיה בשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. הבניה המותרת תהיה 2 קומות סה"כ. גובה הבניו ברוטו 7.0 מ' מעל מפלס קרקע קיימת. תוספת קומה שניה למבנה קיים לא תחרוג ביותר מ-2.0 מ' מתחום המבנה הקיים.

2.4 שטח למבני ציבור

ישמשו למעבר לכלי רכב, חניות לאורך כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ובמשולב לכלי רכב, חניות לאורך כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ובמשולב לכלי רכב, חניה, והולכי רגל, לגינון, קוי ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, תאורה וכו'.

2.5 דרכים

2.6 שטח מסחרי

יותר שימוש לחנויות. לצריכה ביתית כגון: אוכל, סידקית, ספרים, עיתונים, מספרה, פרחים, קפה-מסעדה, קיוסק וכו'. האחסנה תבצע במסגרת קו הבנין בלבד. גגונים, גדרות ושליטים בשטח זה יבוצעו באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד. הבניה המותרת תהיה 2 קומות סה"כ, גובה הבנין ברוטו 7.0 מ' ממפלס רצפה קיימת. תוספת קומה שניה למבנה קיים, לא תורוג ביותר מ-2.0 מ' מתחום המבנה הקיים.

2.7 שימוש בקרקע ובבנינים לא יותר שימוש בקרקע או במבנים במסגרת התכנית לשום תכלית זולת זו המפורטת בתשריט.

2.8 טבלת השטחים וסימוני הקרקע בתכנית

יעוד השטח	צבע השטח בתשריט	שטח בזונם	% מהשטח הכללי
מגורים ב'	תכלת	17.210	24.27
שטח ציבורי פתוח	ירוק	7.178	10.13
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	35.263	49.73
דרכים קיימות	חום	8.061	11.36
דרכים מתוכננות	ורוד	1.845	2.60
שטח מסחרי	אפור מותחם בשחור	1.352	1.91
סה"כ		70.909	100.00

2.9 באור סימני התשריט

המספר	הציון	באור הציון
1	קו כחול	גבול התכנית
2	קו ועליו משולשים	גבול גוש
3	קו מלא בצבע התכנית	קו חלקה
4	מספר בעיגול	מספר חלקה
5	דמות בית בקו מלא	בית קיים בשטח
6	דמות בית בקו מלא צבוע בכחול	גבול שטח התוספת המותר לבנין קיים
7	עגול ובתוכו מספרים	מספר דרך
		קו בנין
		רוחב הדרך
8	שטח צבוע ורוד	דרך מתוכננת
9	שטח צבוע חום	דרך קיימת
10	שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	אזור למבני ציבור
11	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
12	שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
13	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
14	צבע ירוק מלא באפור	צבוע ציבורי אפור

3. עיצוב אדריכלי של המבנים

- 3.1 בתוספות בניה חדשה לא יותקנו צינורות מים. ביוב. חשמל. טלפון או גז על הקירות החיצוניים של המבנים.
- 3.2 לא תותר תוספת לבנינים אלא בתנאי שזו תתבצע בהתאם לתשריט ולתקנון. תכנית הגשה לתוספת או שינויים חיצוניים במבנה תוגש לרשות המקומית ותאושר על ידה במידה ותימצא מתאימה לתשריט ולתקנון.
- 3.3 גמר הגגות יהיה ע"י:
א. גגות משופעים ברעפים.
ב. מרפסות גג מרוצפות + מעקות בטיחותיים.
- 3.4 דו"ד המים של המחוק הסולרני ימוקמו מחתך לשיפועי גג הרעפים או במיסתור אשר יסתיר אותם מהסרבב אותם. קולטי השמש ימוקמו על שיפוע דרומי של הגג ובמידה ולא ימצא כזה. ימוקמו במסגרת מיסתור. על הפתרון האדריכלי של המיסתור יהיות חלק מתכנית ההגשה של המבנה ויהיה חייב באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 3.5 מיקום אנטנות רדיו. טלוויזיה. מזגנים וארובות יהיה חלק מתכנית ההגשה של המבנה ויהיה חייב באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 3.6 לא תותר הקמת מוסכים פרטיים. פינות אשפה וגז אלא כחלק ממערך הפיתוח של החצר ויהיו במסגרת ההגשה של המבנה ויהיו חייבים באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

4. תנאים כלליים

- 4.1 הועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בניה. לתקנו ולהתלותו או לבטלו בהתאם לסעיף 16 לתקנות התכנון והבניה. (בקשה להיתר. תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970 והתיקונים לתקנות אלה.
- 4.2 לכל היתר בניה יקבעו לוח זמנים לשלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה. שלבי הביצוע הם:
א. אישור ביצוע מתווה
ב. אישור גובה מפלס קומת הקרקע לפני יציקתה.
ג. אישור טרם איכלוס
ד. קבלת תעודת גמר מותנית בגמר בניית המבנה בהתאם להיתר הבניה ונספחיו וגמר הפיתוח הצמוד הסביבתי. כל זאת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם עיריית טבריה.

4.3 הפקעה והחכרה

תכנית לצורכי רישום מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית. תוגש ע"י היזם לאישור הועדה המחוזית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

4.4 חלוקה חדשה

5. פיתוח השטח - שיקום

מגיש תכנית השיקום. יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח התכנית כולל שיקום חשתיות מים. ביוב. ניקוז. חשמל ותקשורת. תאורה. גינון וכו'. אחרי קבלת אישור העירייה ותור תאום מלא איתה.

5.1

סה"כ מקומות חניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) חשמ"ג 1983.

5.2 חניות ציבוריות ופרטיות

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית מקלט או פטור מאושר ע"י הג"א.

5.3 מקלטים

כל בניה קיימת אשר קבלה את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה גם אם היא חורגת מהוראות תקנון זה. תהיה חריגתה מאושרת. כל בניה חדשה במסגרת התכנית תהיה כפופה להוראות התשריט והתקנון.

5.4 חריגות

6. שרותים

לא תותר בניית תוספת מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים: ינתן היתר בניה לפי תקנות חברת החשמל לישראל בע"מ.

6.1 חשמל

איסור בניה בקרבת קווי חשמל אלא במרחקים המפורטים מטה:

מקו אנכי משוד אל הקרקע ביו התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בק.מ.ג. 2.00 מ'

בק.מ.ג. 22 קו"ט 5.00 מ'

בק.מ.ע. 110-150 קו"ט 9.50 מ'

כמו כן אין לבנות מעל קו כבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ' מכבלים אלו. ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל לכך בכתב.

7. ערבויות

הועדה המקומית לתכנון ובניה תדרוש ממבקשי הבקשות להיתר לבניית חוספות ערבויות כדלקמן:
 כתנאי להוצאת ההיתר. יפקיד המבקש בידו הועדה 5 שטרי ערבויות שווים חתומים ע"י שני ערבים שיחד מהווים 10% מההיקף הכספי של הבניה. (עלות הבניה תחושב לפי מכפלת שטח התוספת ברוטו במחיר למ"ר עפ"י מחירון משהב"ש הנכוון לאותו חודש).
 שטרי הערבויות נועדים להבטחת שטחי הציבור ליד מגרשו של הבונה ומשק תת קרקעי, כבישים, מדרכות, פיתוח, גינון וכו'). במידה ויפגעו שטחים אלה ולא יתוקנו תוך 14 יום מיום הודעת נציג מהנדס העיר לבונה. תהיה העיריה רשאית להפעיל את שטרי הערבות ולחקן את הנזקים שנגרמו על חשבוו הבונה. במידה ושיעור הנזק יעלה על הסכום הנקוב בשטרי הערבות, תחבע העיריה את הסכום הנוסף מהבונה.

7. חתימות

בעל הקרקע
 מינהל מקרקעי ישראל

יזם ומגיש התכנית
 משרד הבינוי והשיכון
 מחוז הצפון

עורך התכנית
 חנוך שפירא אדריכלים
 כרמיאל

חנוך שפירא

חנוך שפירא, אדריכלים
 ת.ד. 90, כרמיאל 20101
 טלפון 04-985965

הקדם: שח / להפקדה / לטחן: 27

מקומיות לחכונן ירגויו

ת.ד. 90 כרמיאל

מכירת סכ' 6601

תזכיות: חסכלה 51 ת.ד. 90 כרמיאל

1.1.92

[Handwritten signature]

משרד הפנים מחוז צפון

חוק התכנון והפניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6607

הועדה המחוזית לתכנון ולפניה החליטה

ביום 30.10.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון י"א הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6607

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4102

מיום 21.4.96 מסלול 2833