

ת	ק	נ	ו	ן	מ	ב	נ	ן	3	-	ש	י	כ	ו	ן	ד	'
ת	כ	נ	י	ת	מ	פ	ו	ר	ט	ת	מ	ס	'	ג	/	7604	

1. הקדמה

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1.1 מחוז | הצפון |
| 1.2 מרחב תכנון | מרחב תכנון מקומי טבריה |
| 1.3 שם התכנית | תכנית זו להלן "התכנית", תיקרא תכנית מפורטת מס' ג/7604 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 מגוש 15287. |
| 1.5 התשריט | התשריט המצורף לתקנון זה, הערוך בקנה מידה של 1=1000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד. |
| 1.6 שטח התכנית | 64.335 דונם. |
| 1.7 יוזם ומגיש התכנית | משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל |
| 1.8 בעל הקרקע | מינהל מקרקעי ישראל |
| 1.9 המתכנן | חנוך שפירא אדריכלים - כרמיאל |
| 1.10 מטרת התכנית | הסדרת שימושי קרקע, קביעת גבולות החלקות, קביעת זכויות בניה לצורך:
א. ביצוע הרחבות למבנים קיימים.
ב. ביצוע 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 והמשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם כן יחייב הכתוב הגדרה אחרת. |
| 1.13 גבולות התכנית | ממזרח ומדרום: רח' יצחק בן צבי
מצפון מערב : רח' ז'בוטינסקי |

2. שימושים מותרים

לכל קרקע או בנין 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. מתן אישור להרחבת דיור יותנה בהריסת כל בניה בלתי חוקית קיימת. תותר הרחבת דיור במסגרת המסומן בתשריט ובהתאם לתקנון בלבד.

2.1.1 הרחבת דיור

תותר הרחבת דיור בהתאם למידות המצוינות בתשריט. לא תינתן אפשרות לחריגה מגובה הבנין הקיים.

הערה:

במגרש 109 יותר שילוב שטח מסחרי בשטח המגורים בהתאם למופיע בתשריט.

2.2 שטח ציבורי פתוח

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

2.3 שטח למבני ציבור

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 הבנין ברוטו 7.0 מ' מעל מפלס רצפה קיימת. תוספת קומה שניה למבנה קיים, לא תחרוג ביותר מ-2.0 מ' מתחום המבנה הקיים.

2.4 דרכים

ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל לחניות ולגינון, לקוי ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, תאורה. התכנון והביצוע בהתאם לתקנות משרד התחבורה ובתאום עם הרשות המקומית.

2.5 שטח מסחרי

יותר שימוש לחנויות לצריכה ביתית כגון: אוכל, סידקית, ספרים, עיתונים, מספרה, פרחים, קפה-מסעדה וקיוסק. האחסנה תתבצע במסגרת קוי הבנין בלבד. גגונים, גדרות ושלטים בשטח זה יבוצעו באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד. הבניה המותרת 2 קומות סה"כ. גובה הבנין ברוטו 7.0 מ' ממפלס רצפה קיימת. תוספת קומה שניה למבנה קיים, לא תחרוג ביותר מ-2.0 מ' מתחום המבנה הקיים. מקו החוץ של המבנה הקיים.

2.6 שימוש בקרקע ובבנינים

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

2.7 טבלת השטחים וסימוני הקרקע בתכנית

יעוד השטח	צבע השטח בתשריט	שטח בדונם	% מהשטח הכללי
מגורים ב'	תכלת	30.314	47.11
מגורים ב' משולב במסחרי	תכלת ואפור אלכסוני	0.145	0.22
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	9.987	15.52
שטח מסחרי	אפור מותחם בשחור	0.762	1.22
שטח ציבורי פתוח	ירוק	6.785	10.54
דרכים להולכי רגל	ירוק+קו אלכסוני אדום	3.912	6.08
דרכים קיימות	חום	6.750	10.49
דרכים מתוכננות	אדום	5.680	8.82
סה"כ		64.335	100 %

2.8 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 בעגול	מספר חלקה
5	דמות בית בקו מלא	בית קיים
6	דמות בית בקו מלא צבוע בכחול	בית קיים
7	עגול ובתוכו מספרים	מספר הדרך קו בנין רוחב הדרך
8	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
9	שטח צבוע תכלת עם פסים אלכסוניים אפורים	אזור מגורים ב' משולב במבנה מסחרי

שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	10
אזור למבני ציבור	
שטח אפור עם מסגרת שחורה	11
אזור מסחרי	
שטח צבוע ירוק	12
שטח ציבורי פתוח	
שטח צבוע ירוק עם פס אלכסוני	13
אדום	
דרכים להולכי רגל	
שטח צבוע חום	14
דרכים קיימות	
שטח צבוע אדום	15
דרכים מתוכננות	

3. עיצוב אדריכלי של המבנים

- 3.1 בתוספות בניה חדשה לא יותקנו צינורות מים, חשמל, ביוב, 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 מרצפות + מעקות בטיחותיים.
- 3.4 דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג הרעפים או במיסתור אשר יסתיר אותו מהסובב אותם. קולטי השמש ימוקמו ע"י שיפוע דרומי של הגג ובמידה ולא ימצא כזה, ימוקמו במסגרת מיסתור. על הפתרון האדריכלי של המיסתור להיות 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.

4. תנאים כלליים

4.1

הועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בניה, לתקנו ולהתנות 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.

4.3 הפקעה והחכרה

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

4.4 חלוקה חדשה

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

5. פיתוח השטח - שיקום

5.1

מגישי תכניות השיקום, יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח התכנית כולל שיקום תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, גינון וכו'. אחרי קבלת אישור העיריה ותוך תאום מלא איתה.

5.2 חניות ציבוריות ופרטיות

סה"כ מקומות החניה פרטית וציבורית יהיה בהתאם למצוין בתשריט ובהתאם לתקנות התכנון והחניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

5.3 מקלטים

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

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

5.4 חריגות

6. שרותים

6.1 חשמל

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

איסור בניה בקרבת קווי חשמל אלא במרחקים המפורטים מטה:
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין 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.ג 110-150 קו"ט 9.50 מ'
כמו כן אין לבנות מעל כבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל לכך בכתב.

6.2 ביוב

כל הבנינים ותוספות הבניה יחוברו לרשת הביוב העירונית בהתאם לתכנית שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה, ותקבל את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.3 ניקוז

ניקוז מי נגר יבוצע ע"י מגיש התכנית במקביל לביצוע חידוש מערכת הכבישים.

7. ערבויות

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

8. חתימות

בטל וזמן קטע
מינחל מקרקעי ישראל

יזם ומגיש התכנית
משרד הבינוי והשיכון
מחוז הצפון

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

חנוך שפירא אדריכלים
כרמיאל

בהמלצה / להפקדה / למתן תוקף
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מרחב טבריה

תכנית מס' 7604/ג
המהנדס העירוני

תכנית מקבלת ע"י הועדה המקומית
תאריך 6.1.96

מסמך המערכת
 חוק המבחן והבחינה תשכ"ה—1965

7604
 תעודת המבחן

התעודה המבחנית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.12.93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הוועדה המבחנית

7604
 הודעה על אישור תכנית מס.

4354
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

641 30.11.95
 מיום 2/12/95

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום 30.11.95