

6/10/96

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי טבריה
עיריית טבריה

תכנית מס' 8883A

פיתוח יחידות מגורים

תכנית מפורטת לתמ"א 13

שינוי לתכנית מס ג/287 ולתכנית מס ג/3340

יוזם התכנית : דנתו שקד בניה (1994) בע"מ
כבר העצמאות 12 נתניה 42271 טל' 09-616966 פקס' 09-334689

בעל הקרקע : 1. דנתו שקד בניה (1994) בע"מ
כבר העצמאות 12 נתניה 42271 טל' 09-616966 פקס' 09-334689
2. עיריית טבריה טל' 06-739555

עורך התכנית : יהודה פייגין - אדריכלים, מס' רשיון 07199
מעלה הצופים 19, רמת-גן טל' 03-6738478 פקס' 03-6738476

קנה מידה : 1 : 500 1 : 250

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא תכנית מספר ג/8883 - פיתוח יחידות מגורים ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. מסמכי התכנית : 7 דפי הוראות (תקנון), תשריט בקנ"מ 1:500 המצורף, נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250 ו- 1:500, נספח חניה מאושר ע"י משרד התחבורה.
3. התיחסות לתכניות אחרות : א. תכנית זו הינה תכנית מפורטת לתמ"א 13 ומהווה שינוי לתכנית מס' ג/287 ולתכנית מס' ג/3340.
ב. על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תמ"א 13.
ג. במידה ויש סתירה בין תכנית זו ובין כל תכניות קודמות, תחולנה התקנות הכלולות בתכנית זו (למעט תקנות תמ"א 13).
4. מיקום התכנית : קרית שמואל, רח' אחד העם, טבריה, גוש 15042 חלקה 9 וחלק מחלקות 2, 8.
5. גבולות התכנית : בצפון : גבול גוש 15041
בדרום : חלקה 15 בגוש 15042
במזרח : חלקות 8, 2, בגוש 15042
במערב : חלקות 25, 26, 27, 28 בגוש 15042.
6. שטח התכנית : 9,080.4 מ"ר.
7. בעלי הקרקע : דנתו שקד בניה (1994) בע"מ ועיריית טבריה
8. עורך התכנית : יהודה פייגין - אדריכלים.
9. מטרת התכנית : שינוי יעודי קרקע לצורך פיתוח יחידות מגורים והגדרת הגבלות וזכויות בניה בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה.

10. שמוש בקרקעות ובבניינים : לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקעות או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשימוש שונה מזה המפורט ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
11. תכליות : אזור מגורים - יותר להקים יחידות דיור למגורים.
12. חלוקת הקרקע : חלוקת הקרקע הרשומה תתבטל ושטח התכנית יחולק מחדש בהתאם למסומן בתשריט.
13. הפקעה ורישום לצרכי ציבור : השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו כחוק וירשמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.
14. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.
15. חשמל : א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוירים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן :
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו
- ג. המרחקים האנכיים המינימלים מקו חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
16. מים : אספקת מים תיעשה בתיאום עם מחלקת המים של עיריית טבריה ובהתאם לחוקי העזר של עיריית טבריה.

17. טבלאות זכויות והגבלות בניה :

א. ביאור סימני התשריט

משמעות	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול כהה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
גבול חלקה רשומה	קו שחור
גבול חלקה לביטול	קו שחור מקוטע
גבול גוש	קו שחור עם משולשים
תוואי חלופי לצנרת ציבורית	קו עבה שחור מקוטע
קו חשמל מתח נמוך	קו אדום מרוסק: קו-שתי נקודות-קו
מלונאות ונופש	צהוב מותחם בחום
יחידות מגורים	פסים אלכסוני' צהוב וכתום מותחם בחום
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר
דרך קיימת או מאושרת	חום
דרך לביטול	קווים אדומים אלכסוניים

ב. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	שטח (מ"ר)	%	שטח (מ"ר)	
-	-	64.3	5841.8	מלונאות ונופש
69.0	6273.6	-	-	מגורים
6.0	542.3	-	-	שטח ציבורי פתוח
25.0	2264.5	35.7	3,238.6	דרך קיימת או מאושרת
100%	9080.4	100%	9080.4	סה"כ

ג. טבלת זכויות והגבלות בנייה

צפיפות נטו : מס' נח"ד למגורש	בנין			מס' קומות*	גובה נג הבניין*	מספר קומות*	מקסי' מקסי'		בניה		שטח		/ בניה		מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	גודל המגרש (מ"ר)	שם האזור (שמנונים)
	קדומי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'				מקסי' סה"כ	מקסי' לקרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה	מפלס הכניסה						
80	3	4	4**	-71.00	7	11,920	190%	50%	50%	140%	-***	190%	6273.6	מגורים				
							3,137	3,137 מ"ר	8,783 מ"ר	-	11,920 מ"ר							

* מפלס הכניסה הקובעת לבנין יימדד מכביש הגישה הנגיש לתחלקה 9 (רח' אחד העם). מס' קומות מירבי מעל מפלס הכניסה לבנין יהיה עד 7 קומות ובכל מקרה לא יהיה גובה גג הבניינים גבוה יותר מאשר גובה מוחלט 71.00-.

** בפניות הבית בצפון מזרח ובדרום מזרח ניתן להתקרב עם המבנה עד לגבול המזרחי של המגרש

*** ניתן להוסיף קומות חניה מתחת לקומות המגורים. במידה ותיבנה חניה מקורה יתווספו 50% שטחי שרות למטרות חניה.

18. ביוב

: שיטת סילוק השפכים תהיה גראוויטציונית ותעשה בתאום עם מחלקת התברואה העירונית ובאישור משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.

19 ניקוז מי גשם

: יהיה ע"י חילחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים באישור מינהלת הכנרת.

20. מערכות ציבוריות

: א. קווי צנרת מערכות ציבוריות העוברים בתחום המגרש יועתקו לתוואי חלופי כדוגמת המסומן בתשריט.
ב. לרשות המקומית תהיה זכות מעבר ברוחב 2.0 מ' מכל צד של הצנרת שתעבור בתחומי המגרש לצורך טיפול ואחזקה. העיריה תוכל לרשום זכות זו בלשכת רישום המקרקעין כזיקת הנאה.

21. חניה

: חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

22. ממד"ים/ממק"ים

: בהתאם להוראות הג"א.

23. ציפוי המבנה

: המבנה יצופה ברובו בחומר קשיח או עמיד עפ"י בחירת האדריכל באישור מהנדס העיר.

24. תכנית בינוי

: לתקנון זה מצורפת תכנית הבינוי כמתווה בינוי מנחה.

25. טיפול נופי בעבודות עפר

: מדרונות החפירה יטופלו נופית בתאום ובאישור מהנדס העיר.

26. טיפול בעדפי עפר

: עדפי עפר יפוננו לאתר פינוי מוכרז או לאתר אחר בתאום ובאישור מהנדס העיר.

27. חתימות:

יוזם התכנית:

דנתו שקד בניה (1994) בע"מ

בעל הקרקע:

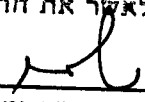
דנתו שקד בניה (1994) בע"מ

עורך התכנית:

פייגין אוריכלים (1995) בע"מ
מעלה הצופים 19 ר"ג

ינואר 1996

תאריך:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 8883.....
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 4.9.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8883
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4466
מיום 12.12.96 יתבצע את 960