

2-3140

1/4/99

מחוז הצפון

מרחב תכנון - טבריה

ועדה לתכנון ובניה - טבריה

תכנית מס' ג' / 10743

שינוי לתכנית : ג' / 6847

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

10743 / א  
**הפקדת תכנית מס.**

הועדה המאזנות לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 22/7/99 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

יוזם התכנית : חב' י.א.טרבלסי בע"מ  
 ת.ד. 1527 טבריה  
 טל. 06-6792346

בעל הקרקע : חב' י.א.טרבלסי בע"מ  
 ת.ד. 1527 טבריה  
 טל. 06-6792346  
 ושונים

10747 / א  
 הודעה על הפקדת תוכנית מס'

פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

עורך התכנית : אדריכל - יאיר הרמן  
 רח' ירושלים 92  
 צפת 13224  
 טל. 06-820620

10747 / א  
 הודעה על הפקדת תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4767

מיום 15.6.99 מ' 3866 א' 10

ינואר 1999

## שער פנימי

מחח	צפון
תחום שיפוט מוניציפלי	עיריית טבריה
ועדה לתכנון ובניה	טבריה
תכנית מס'	10743/ג
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 6847	
מקום : גושים :	15003
חלקות :	116, 120 חלקי, 124 חלקי 93 חלקי, 94 חלקי
שטח התכנית :	1442.0 מ"ר
מס' יחידות דיור:	15
קנ"מ :	1: 200, 1: 250, 1: 10000
יחס התכנית :	חב' - י.א.טרבלטי בע"מ ת.ד. 1527 טבריה טל. 06-6792346
בעל הקרקע :	חב' י.א.טרבלטי בע"מ ת.ד. 1527 טבריה טל. 06-6792346 ושונים
המתכנן :	י.הרמן - אדריכלים רח' ירושליים 92 צפת טל. 06-6820620
מודד :	כמאל נואטעה רח' הבשור 38 / 1 טל. 06-6453206
תאריך :	ינואר 1999

1 . שם ותחולת התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מס' ג/10743, שינוי לתכנית מתאר מקומית  
ג/ 6847 שתחול על השטח המזוהים בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

2 . מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת: תקנון, תשריט, תכנית בינוי ונספח חניה מאושר  
ע"י משרד התחבורה.

כל המסמכים הנ"ל מחייבים בעת ביצוע התכנית.

3 . מטרת התכנית

- 3.1 שינוי יעד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד.  
3.2 הגדלת מס' יחיד במגרש.  
3.3 הגדלת אחת בניה בשטחים עקרים ושטחי שרות.  
3.4 שינוי בקווי הבניין.  
3.5 שינוי בגובה הבנייה.  
3.6 קביעת הוראות בנייה חדשות.

4 . יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 6847.  
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית ג/ 6847  
הוראות תכנית זו הן הקובעות.

קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת ומספרה
קו שחור עם משולשים ומספר	גבול גוש רשום ומספרו
קו שחור עם מספר בעיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
צבע צהוב	אזור מגורים ג'
צבע כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
צבע חום	דרך קיימת או מאושרת
קו צהוב מקוטע	מבנה קיים להריסה
מסגרת בקו שחור עבה עם קווים אלכסוניים פנימיים	מבנה מוצע
עגול ובתוכו מספרים:	רוחסה
מספר עליון	מספר דרך
מספר תחתון	רוחב הדרך
מספר צדדי	קו בנין

.6 טבלת שטחים ויעודי קרקע :

יעוד	קיים (מ"ר)	קיים (%)	מוצע (מ"ר)	מוצע (%)
אזור מגורים ג'	650.0	45.0	650.0	45.0
אזור מגורים מיוחד	792.0	55.0	792.0	55.0
סה"כ	1442.0	100.0	1442.0	100.0

7. רשימת שימושי קרקע

אזור מגורים מיוחד - למגורים ופונקציות מסחריות בהתאם להוראות בנייה מיוחדות.

8. הוראות בניה מיוחדות - אזור מגורים

נספח הבינוי מחייב לגבי העמדת הבניין, קווי בנין, מספר קומות, מפלס הכניסה, גובה מבנה. היתר בניה לא יינתן אלא בהתאמה לנספח הבינוי ונספח החניה.

- 8.1 מפלס כניסה : ישמש למגורים ומסחר כמצוין בתשריט ובנספח בינוי.
- 8.2 קומת קרקע : תשמש לצורכי חניה ומחסנים כמצוין בתשריט.
- 8.3 מספר קומות : כמצוין בנספח בינוי.
- 8.4 מספר יח"ד בקומה : דירה אחת בקומת כניסה, שלוש יח"ד בקומה טיפוסית, שתי דירות "דופלקס" בקומת גג.
- 8.5 מספר יח"ד מירבי : 15 יח"ד.
- 8.6 קווי בנין :
- 8.6.1 קו בנין קדמי צפוני - 5.0 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין.
- 8.6.2 קו בנין קדמי מערבי - 4.0 מ' מגבול מגרש ועד הבניין.
- 8.6.2 קו בנין צדדי מזרחי - 3.6 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין.
- 8.6.3 קו בנין צדדי דרומי - 5.8 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין.
- 8.6.4 בליטות - קו מרפסת קדמי צפוני - 3.0 מ',  
קו מרפסת קדמי מערבי - 2.0 מ',  
קו מרפסת צדדי דרומי - 3.8 מ'.
- 8.6.5 בליטות - תותר הבלטת מסתורי כביסה 80 ס"מ מעבר לקו בנין מגובה 2.4 מ' מעל גובה פני הרחוב.

## 8.7 גובה בנין :

גובה מקסימלי של המבנה יהיה כפי שמצוין בנספח בינוי.  
 תותר בניית מעקות בסוּן היקפיים, מסתור קולטי שמש, מערכות טכניות  
 וחדר מכונות אשר לא יחושבו לצורך קביעת גובה המבנה.

8.8 חומרי גמר: קירות חוץ יצופו ב- 80% משטחם בחומרים עמידים

שיש, אבן ניסורה, גרניט פורצלן.

8.9 חנייה : חניות תהינה עפ"י נספח חניה מאושר ע"י משרד

התחבורה והמגרש בהתאם לתקנות חוק

התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).

8.10 מערכות טכניות :

8.10.1 מתקנים ומערכות טכניות כולל דודי שמש וקולטים על גג המבנה

ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני ויוסתרו ע"י מעקה בנוי סביב הגג.

8.10.2 מתקני מיזוג אוויר דירתיים יותקנו במסתור אשר ישלב בעיצוב  
 ארכיטקטוני של המבנה.

9 פיתוח תשתיות והנחיות כלליות

9.1 כבישים, מדרכות ונסיעות

דרכי גישה ומדרכות יעשו ע"י וע"ח בעל המגרש.

9.2 קירות תומכים

אבן לקט מקומית בבניה עם גב בטון.

9.3 ביוֹב

תכנית ביוֹב תאושר ע"י מנהלת הכנרת, משרד הבריאות ומהנדס  
 הועדה.

תכנית פיתוח המגרש תיתן פתרון ניקוז לבניינים וסביבתם ותאושר

ע"י מהנדס ועדה מקומית, ומנהלת הכנרת.

9.5 אספקת מים

חיבור מערכת המים מהמבנה לקו ראשי תעשה ע"ח בעל הקרקע

ובהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה.

9.6 אשפה

לא יינתן היתר בניה אלא אם כן אישורה הרשות המקומית את מקום וצורת פתרון ריכוז האשפה.

9.7 היטלים

היטל השבחה יגבה כחוק.

9.8 חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת חשמל בקוים תת-קרקעיים,

ותהיה כפופה לתקנות חברת חשמל.

בקרבת קווי חשמל עליונים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים

והנמדדים מקו אנכי, העבר דרך התייל הקיצוני והקרוב של קו

חשמל או מדוד קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

בקו מתח נמוך - 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר

בקו מתח עליון עד 110-150 ק"ו - 10.0 מטר

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק של

עד 2.0 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל

תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת חשמל.

מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

11. הפקעה ורישום לצורכי ציבור

השטחים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

יופקעו כחוק ויושמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.



# 17. טבלות זכויות והגבלות בניה

לפי תקנון התכנון והבניה (רדוג' ושטחים ואחוזי בניה בתכנון והחלטים חש"ב 1992)

מרחק מנה	מרחק מנה	מספר דודות ממוצעל (מגורים)	מספר קומות ממוצעל (קומות בנסיה + 6 קומות ממוצעל)	גובה ממוצעל (מ' / 23.0 מעל מפלס בנסיה)	אחוזי בניה (שטח בניה מקסימלי)								גודל מגורים	שטח אזור מלימוד	
					סדריק שטח שטח בניה	כסד קדמא	סדריק שטח שטח בניה	סדריק שטח שטח בניה	שטח שטח בניה	שטח מעל מפלס בנסיה	שטח מעל מפלס בנסיה	שטח מעל מפלס בנסיה			שטח מעל מפלס בנסיה
צדד **	קומת *	15	קומת קדמא קומת בנסיה + 6 קומות ממוצעל	23.0 מ' מעל מפלס בנסיה	296%	40%	77%	219%	37%	40%	---	219%	***	650 מ"ר	אזור מלימוד
3.6	5.0														

\* - קו בניה קומת אפוני - 5.0 מ' ממבול מורש עד קדד הבניה  
 לך בניה קומת מערב - 4.0 מ' ממבול מורש עד הבניה

\*\* - קו בניה צדד טעוד - 3.6 מ' ממבול מורש עד קדד הבניה  
 לך בניה צדד דודים - 5.8 מ' ממבול מורש עד הבניה

\*\*\* - יתד שטוח בגומת בנסיה למסוד שטח 120.0 מ"ר

חתימות :

י.א. טרבלסי  
בנין השקעות בע"מ  
ח.פ. 51-244615-4

בעל הקרקע :

י.א. טרבלסי  
בנין השקעות בע"מ  
ח.פ. 51-244615-4

יחס התכנית :

הרמן גאור-אדריכל  
מס' רשית 40181  
מושב אגור'ס 20117  
טל/פקס 06-980760

עורך התכנית :

הצהרה

מס' תכנית: 10743/4

הכנית מס': 312/99

תאריך: 3/2/99

הכנתם הישנה

הכנת מס' 10743/4

מס' תכנית: 10743/4

תאריך: 3/2/99

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 10743/ז

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 30.6.99... לאשר את התכנית.

סגן כהן לכהן  
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10743/ז

פורסמה בילקוט החרסומים מס. 4800

מיום 7.9.99 א 3503

הודעה על אישור תוכנית מס. 10743/ז

פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_