



מחוז הצפון

מרחב תכנון - טבריה

ועדה לתכנון ובניה - טבריה

תכנית מס' ג' 10924/

שינוי לתכנית : ג' 177/
ג' / 287, ג' / 466, ג' / 1370 (מופקדת),
ג' / 7927 (מופקדת).

יוזם התכנון : ועדה מקומית לתכנון ובניה - טבריה

בעל הקרקע : עיריית טבריה, פרטיים

עורך התכנית : אדריכל - יאיר הרמן
קניון "שערי העיר"
ת.ד. 2016 צפת
טל. 06-6820620

אוקטובר 1999

הודעה על אישור תכנית מס. 10924/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4825
מיום 22.11.99

משרד הפנים מחוז הצפון
הוק התכנון והבניה השכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 10924/1
הועדה המהווית לתכנון לבטיח החליטה
ביום 18.8.99 לאשר את התכנית.
מחייב לתכנון

שער פנימי

מחח	צפון
תחום שיפוט מוניציפלי	עיריית טבריה
ועדה לתכנון ובניה	טבריה
תכנית מס'	ג/ 10924
שינוי לתכנית מס'	ג/ 177, ג/ 287, ג/ 446, ג/ 1370 (מופקדת).
	ג/ 7927 (מופקדת)
מקום : גוש :	15004
חלקות :	22, 21, 20
חלקי חלקות :	19, 16
שטח התכנית :	4476.1 מ"ר
מס' יחידות דיור:	34
קנ"מ :	1:200, 1:250, 1:1250, 1:10000
יחס התכנית :	ועדה מקומית לתכנון ובניה - טבריה
בעל הקרקע :	עיריית טבריה, פרטיים
המתכנן :	י. הרמן - אדריכלים קניון "שערי העיר" ת.ד. 2016 צפת טל. 06-6820620
מודד :	דוד אפלבוים רח' הבשור 38 / 1 טל. 04-8321404
תאריך :	אוקטובר 1999

1 . שם ותחולת התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מס' ג/ 10924 שינוי לתכנית מתאר טבריה ג/177, ג/287, ג/446, ג/1370 (מופקדת), ג/7927 (מופקדת). אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

2 . מסמכי התכנית

התכנית כוללת : תקנון המכיל 13 עמ', תשריט בקנ"מ 1:250, תכנית בינוי בקנ"מ 1:200 ונספח חניה (מספר חניות) בקנ"מ 1:250 אשר יחולו על השטח המותחם בקו כחול עבה וכולל את החלקות : 20, 21, 22 וחלקי חלקות : 16, 19, גוש 15004 .

3 . מטרת התכנית

- 3.1 ביטול כביש מאושר וש.צ.פ. לפי תכניות : ג/177, ג/446, ג/287, ג/1370 (מופקדת), ג/7927 (מופקדת).
- 3.2 קביעת שטחים למגורים ולמבני ציבור.
- 3.3 חלוקת חלקה 20 לשלוש תת-חלקות : 20/1, 20/2, 20/3 - למטרת מגורים : 20/1 רשומה ע"ש - טמיר קובי, זוהר קובי
20/2 רשומה ע"ש - אילן קובי,
20/3 רשומה ע"ש - איתן קובי,
בכפוף לזכות העירייה לדרך משולבת במפלס מ (-109.45) עד (-110.85).
- 3.4 חלקה 21 תשמש למטרת מגורים, בכפוף לזכות העירייה לדרך משולבת במפלס מ (-110.85) עד (-111.55) .
- 3.5 קביעת דרך משולבת למכוניות ולהולכי רגל למגרשים הכלולים בתחום תכנית זו ולמגרשים הגובלים בה.
- 3.6 תוספת שטחי בניה למגרשים 20, 21 .
- 3.7 קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים בחלקות 20, 21 .
- 3.8 קביעת תנאים להבטחת שמירת הנוף במגרשים.
- 3.9 שינוי יעוד חלקה 22 מדרך קיימת לדרך להולכי רגל.

4 . יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/177, ג/287, ג/446, ג/1370 (מופקדת), ג/7927 (מופקדת). במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות הוראות תכנית זו הן הקובעות.

קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים ומספר	גבול גוש רשום ומספרו
קו שחור עם מספר בעיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
מספר בעגול שחור מרוסק	חלקה רשומה לביטול
צבע כתום מותחם בירוק	אזור מגורים א'-1
צבע כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע חום מותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
צבע חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
קווים חוצים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
צבע ירוק-אדום בקווים אלכסוניים	דרך משולבת
צבע ירוק עם קווים אלכסוניים אדומים	דרך להלכי רגל
מסגרת בקו שחור עבה עם קווים אלכסוניים פנימיים	מבנה מוצע
מסגרת מנוקדת בקו שחור עבה	מבנה קיים
מסגרת בקו צהוב מרוסק עגול ובתוכו מספרים:	מבנה להריסה
מספר עליון	רו זטה
מספר תחתון	מספר דרך
מספר צדדי	רוחב הדרך
	קו בנין קדמי

6. סבלת שטחים ויעודי קרקע :

ייעוד	מצב קיים (מ"ר)	מצב קיים (%)	מצב מוצע (מ"ר)	מצב מוצע (%)
אזור מגורים א-1	2628.0	58.7%	-----	-----
אזור מגורים מיוחד	-----	-----	3430.7	76.7%
שטח ציבורי פתוח	790.7	17.7%	-----	-----
אזור לבנייני ציבור	-----	-----	6.7	0.1%
דרך מאושרת/ קיימת	1057.4	23.6%	-----	-----
דרך משולבת	-----	-----	834.0	18.6%
שביל להלכי רגל	-----	-----	204.7	4.5%
סה"כ	4476.1	100%	4476.1	100%

7. רשימת תכליות ושימושי קרקע

לא יינתן היתר בניה או שימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן :

7.1 שטח למגורים

7.1.1 חלקה 21 - תשמש למגורים כפוף לזכות העירייה לדרך המשולבת מפלס מ-(-110.85) עד (-111.55) .

7.1.2 חלקה 20 - תחולק לתת-חלקות: 20/1, 20/2, 20/3 - למגורים כפוף לזכות העירייה לדרך המשולבת במפלס מ-(-109.45) עד (-110.85)

7.2 דרך משולבת מוצעת תשמש גישה למגרשים ולחלקות הסמוכות לה, והיא תרשם ע"ש העירייה .

7.3 שטח למבני ציבור - ייועד למבני ציבור ויחולו עלו הוראות תכנית מפורטת מס' ג/7927 (מופקדת).

8. הוראות בניה - אזור מגורים מיוחד

- 8.1 שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר .
- 8.2 בינוי ומס' קומות :
- 8.2.1 בחלקה 21 כולל מעל הדרך המשולבת יבנה בניין מגורים אחד מדורג בן 7 - קומות סה"כ.
- 8.2.2 בתת-חלקות 20/1, 20/3 יבנו בניני מגורים מדורגים (בנין אחד בכל תת-חלקה) בני 3 - קומות למגורים.
- 8.2.3 בתת-חלקה 20/2 יבנה בניין מגורים מדורג בן- 4 קומות : קומה אחת תת-קרקעית לחניה ו 3- קומות למגורים.
- 8.3 מס' יח"ד מקסימלי : חלקה 21 - 16 יח"ד, תת-חלקות 20/1, 20/2, 20/3 - 6 יח"ד/ תת-חלקה.
- 8.4 גובה הבניינים - גובהם של הבניינים בכל חלקה או תת-חלקה וגובה מפלסי רצפות/ גגות יבוצע לפי המצוין בתכנית הבינוי . בכל מקרה גובה מישור גגו של בניין בחלקות הגובלות ברח' אחד העם לא יעלה על 3- מ' מעל מפלס הרחוב לפי לגובה מבנה קיים בחלקה 21 (מפלס הרחוב יחושב לפי גובה מדרכה במרכז חלקה), לגובה זה יתווסף גובה מעקה בטיחות לפי החוק.
- 8.5 חלקה 21 תקבל זכויות בניה מעל דרך משולבת החוצה אותה במפלס מ-(-110.85) עד (-111.55) שתרשם ע"ש העירייה , גובה רצפת הבניין מעל דרך משולבת לא יפחת מ - 5 מ'.
- 8.6 גגות הבניינים :
- גגות הבניינים יהיו שטוחים ומרוצפים או בגמר חצץ. יינתן פתרון ארכיטקטוני לקולטי שמש ומתקני מיזוג אוויר אשר ישלבו בתכנון ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 8.7 דודי השמש ימוקמו בתוך הבניינים.
- 8.8 תכנית בינוי המצורפת לתשריט זה מהווה הנחיה מחייבת לגבי גובה רצפות/גגות בניינים, קווי בניין והנחיה מנחה לדירוג הקומות. בסמכות מהנדס העיר לאשר סטיות קלות.
- 8.9 לא יינתנו הקלות לתוספת קומות מעבר למצוין בתקנון לבניינים אשר בתחום התכנית.

9. מרווחי בניה

9.1 מרווחי בניה יהיו כמצוין בטבלה סעיף 1.15 (טבלת זכויות והגבלות בניה-מצב מוצע) ובתשריט המצורף.

9.2 תתאפשר בנית מרפסות זיזיות בקו בנין קדמי אפס.

9.3 תתאפשר בנית גינות תלויות על רצפות בטון במרווחי בניה צדדים ואחוריים עד קו בנין אפס, אשר לא יחושבו בתכנית הבניין.

10. חניה

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות חוק לתכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).
יותר לבנות קומת קרקע או תת-קרקעית לצורכי חניה במרווחי בניה קדמי, אחורי וצדדי - 0.

11. עיצוב ארכיטקטוני

11.1 קירות חיצוניים - מעטפת הבניין חומרי הבנייה ושיטת הבנייה של קירות מעטפת הבניין יעמדו בדרישות ת"י 1045 לבידוד תרמי לאזור התכנית.

11.2 גמר חיצוני של קירות הבניין:

80% - ציפוי קשיח: אבן טבעית
20% - פסיפס קרמיקה ו/או בצע בטיח חלק גמר צבע אקרילי עמיד.
תוגש תכנית ציפוי חזיתות הבניין אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11.3 מסתור כביסה ישולב כחלק מעיצוב הבניין או ישולב בקירות פיתוח המגרש.

11.4 מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב פיתוח המגרש ולפי דרישות החוק.

11.5 תכנית פיתוח

קירות תומכים בין המגרשים יבוצעו מבטון עם גמר טיח חלק ו/או באבן מקומית.
קירות תומכים בין מגרשים ושטחים ציבוריים יצופו באבן מסותתת או אבן בבניה משנה בצד הפונה לשטח הציבורי.
יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכנית הפיתוח של מגרשים השכנים, על מנת להתאים את גובה קירות תומכים בין המגרשים.
מפגש בין מגרשים :- קיר תומך יבוצע ע"י וע"ח בעל המגרש הנתמך.

11.6 מסתור אשפה, שעון מים ישולבו בגומחות בקירות תומכים .
 בבתי משותפים יבנו חדרי אשפה, שעוני גז ומים .
 תכנית פיתוח הכוללת את הסעיפים הנ"ל בקנ"מ 100 : 1 תוגש בחלק
 מהבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

12. פיתוח תשתיות והנחיות כלליות

12.1 כבישים, מדרכות ונטיעות

סלילת הכבישים פנימיים, מדרכות ונטיעות יעשו ע"י וע"ח בעלי הקרקע,
 סלילת כבישים וחניות תעשה בהתאם לתקנות משרד התחבורה.

12.2 כיוב

תכנית כיוב תוגש לאישור מנהלת הכנרת, משרד לאיכות הסביבה,
 משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית ואישורה יהווה תנאי
 לקבלת היתר בנייה.

12.3 ניקוז מי גשם

תכנית פיתוח המגרש תיתן פתרון ניקח לבניינים וסביבתם ותאושר
 ע"י מהנדס ועדה מקומית, ומנהלת הכנרת.

12.4 אספקת מים

חיבור מערכת המים מהמבנה לקו מים ראשי תעשה ע"י וע"ח בעל
 קרקע ובהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה.

12.5 אשפה

לא יינתן היתר בניה אלא אם כן אישרה הרשות המקומית את מקום
 וצורת פתרון ריכח האשפה.

12.6 היטלים

היטל השבחה ישולם בעת מימוש זכויות הבנייה הנוספות כפי
 שמצוינות בטבלת זכויות והגבלות בנייה .

12.7 חשמל

אספקת חשמל תהיה מדרשת של חברת חשמל בקווים 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 בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק של
 עד 2.0 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל
 תת-קרקעים, אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת חשמל.

13. מרחב מוגן

מרחב מוגן יבנה בהתאם לתקנות הג"א.

14. הפקעה ורישום לצורכי ציבור

השטחים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
 יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית.

15.1 טבלת זכויות וריגולות בניה (מצג מוצע)

לפי תכנית התכנון והבניה (רשום) ששטח ואזור בניה
בתוכנית והחלטים תשנ"ג (1992)

קוד מ"ז	קוד מ"ז	קוד מ"ז	קוד מ"ז	גובה מ"ד מקסימלי		אזור בניה/שטח בניה מקסימלי		גודל מנורש	מס-תמ' תלכו'	שם אזור					
				מ"ד	מ"ר	שטחים על-י"ר	%				מסחתי מפלס בס"ה	מגרי מפלס בס"ה			
צדד	אזור	קדמי	מס' י"ר למנורש	גובה מ"ד מ"ר	מספר קומות	סדריכ בניה (%)	כריסר לדקע (%)	שטח שטח	שטחים על-י"ר	%	מסחתי מפלס בס"ה	מגרי מפלס בס"ה	גודל מנורש	מס-תמ' תלכו'	שם אזור
3.0	3.0	10.0*	6	9.0****	3 קומות	146%	52%	35%	687.0	111%	97%	49%	616.4 מ"ר	20/1	
3.0	3.0	3.0**	6	11.5 מ' - ת"ר 1	3 קומות	219%*****	70%	105%	687.0	114%	63%	156%	604.8 מ"ר	20/2	מגורים מיוחד
3.0	0.6	2.0***	6	9.0 מ'	3 קומות	179%	67%	43%	687.0	136%	115%	64%	505.1 מ"ר	20/3	

* קומת ביניים וקרקע -- 6.0 מ'

** קומת כניסה - תליון - 0

*** קומת כניסה - 5.0 מ'

**** לפי תכנית בניה מצומצמת (3.0 מ' מעל רחוב)

***** ניתן להעביר עד 15% מרשמת העליונה
לשטח שטח ומשטח השטח לשטח העליונה
וממנו שטח הכלל אזור בניה והכוללים
לא יעברו את כל אזור הבניה המותרים.

קוד מ"ז	קוד מ"ז		מס' י"ר למנורש	גובה מ"ד מקסימלי		אזור בניה/שטח בניה מקסימלי								גודל מנורש	מס' תלכו'	שם אזור
	אזור	קדמי		מספר קומות	סדריכ בניה (מ"ר)	חכיסתו לדקע (%)	שטח שטח (מ"ר)	שטחים על-י"ר (מ"ר)	מסחתי מפלס בס"ה (מ"ר)	מגרי מפלס בס"ה (מ"ר)	גודל מנורש	מס' תלכו'	שם אזור			
לפי תכנית בניה			16	21.0 מ'	6 קומות מעל מפלס י"ר משוכבת למס' אזור מסחתי כדור משוכבת	3000.0	70%	770.0	2230.0	400.0	2600.0	1909.0 מ"ר	21	מגורים מיוחד		

** בכל מקרה גובה מ"ד לא יעלה על - 3.0 מ'

*** גובה המנ"ז יסוד עד פני משטח רגל

חתימות :

בעל הקרקע :

יחס התכנית :

עורך התכנית :

הרמן ואיר-אדריכל
מס' גשיון 40181
מושב אמרית 20115
טל/פקס. 06-980760