



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מס' ג/11233

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים "ג" לאזור מגורים "ג" מיוחד מיועד ל- 84 יח"ד ומסחר

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6847 (מאושרת)

(בסמכות הועדה המחוזית)

11233/ג	הודעה על אישור תכנית מס
4890	פורסמה בילקוט הפרסומים מס
5-6-2000	מיום

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>11233/ג אישור תכנית מס</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה ביום 20.3.00 לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>המנהל לתכנון</p>
--	---------------------

יוזם התכנית: חברת ל.ב.א. נכסים בע"מ, רח' שמעון דהן 23 טבריה

טל: 06/6716065

בעל הקרקע : חברת ל.ב.א. נכסים בע"מ, רח' שמעון דהן 23 טבריה

טל: 06/6716065

עורך התכנית: אדריכל א.קנז בית אלון ת.ד. 247 חצור הגלילית 10300

טלפקס: 06/6800796

תאריך: 07/04/2000

פרק מס' 1 - כללי

1.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11233 ומהווה שינוי לתכנית מתאר טבריה מס' ג/287 ותכנית מס' ג/6847 ותחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 יחס לתכניוון אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי למתאר טבריה מס' ג/287 ולתכנית מס' ג/6847 + תכנית ג/351.

ב. על תכנית זו תחולנה התקנות לתכנית המתאר רק כדי אי סתירה בין הוראותיה ובין הוראות תכנית זו. אם חלק סתירה כלשהיא יראו את הוראות תכנית זו כקובעות.

1.3 מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתקנון.
א. תקנון ובו הוראות בכתב (8 עמודים).
ב. תרשים הסביבה 1:10,000, תכנית הסביבה הקרובה 1:1250, תכנית מצב קיים/מצב מוצע 1:500, תכנית בינוי 1:250 (מחייבת).
ג. נספח תנועה וחניה (מחייב).

1.4 גבולות התכנית

הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט.

1.5 מקום

מחוז : הצפון
נפה : כנרת
תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה
עיר : טבריה
גוש : 15075
חלקות : 42, 43, 45, 46, 49
חלקי חלקות : 2, 4, 10, 11, 14, 16, 20, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 35.

1.6 שטח התכנית

שטח התכנית 7.344 דונם (מדידה גרפית)

1.7 יוזם התכנית

חב' ל.ב.א. נכסים בע"מ, רח' שמעון דהן 23 טבריה טל: 06/6716065

1.8 בעל הקרקע

חב' ל.ב.א. נכסים בע"מ, רח' שמעון דהן 23 טבריה טל: 06/6716065

1.9 עורך התכנית

א.קנז אדריכל ת.ד. 247 חצור הגלילית 10300 טלפקס: 06/6800796

1.10 מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד.
- ב. הגדרת בינוי המגרש כמפורט בנספח בינוי המצורף לתשריט תכנית זו.
- ג. הגדרת זכויות בניה בהתאם לטבלה להלן.
- ד. הגדרת דרכים להולכי רגל ודרך משולבת.
- ה. הרחבת דרך מוטורית - רח' דגניה ושינוי קו בנין.

פרק מס' 2

2.1 הציונים בתשריט ופרושן

<u>פרוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע צהוב מותחם כתום	מגורים ג' מיוחד
חום	דרך קיימת ומאושרת
ירוק מטויט אדום	דרך להולכי רגל
אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרות בשני הרבעים הצדדיים של העיגול	מרווח צד
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו משונץ משני צידיו	גבול גוש
קו דק ירוק וספרה ירוקה	גבול חלקה מאושרת ומספרה
קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
קו דק בצבע התשריט + ספרה בעיגול	גבול מגרש מוצע ומספרו
נקודות צהובות	מבנה להריסה

2.2 טבלת שטחים ואחוזים

מצב קיים:

<u>אחוזים</u>	<u>שטח בדונם</u>	
65.73	4.827	אזור מגורים ג'
4.70	0.345	דרך להולכי רגל
29.57	2.172	דרך קיימת או מאושרת
100.00	7.344	סה"כ

מצב מוצע:

<u>אחוזים</u>	<u>שטח בדונם</u>	
51.51	3.783	אזור מגורים ג' מיוחד
4.25	0.312	דרך להולכי רגל
29.57	2.172	דרך קיימת או מאושרת
14.67	1.077	דרך מוצעת או הרחבת דרך
100.00	7.344	סה"כ

2.3 אזור מגורים ג-1 (מוצע)

טבלת זכויות והגבלות בנין לפי תקנות התכנון והבניה הישוב שטחים, ואחוזי בנין בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

הערות	מספר דירות / מירבי / צפיפות	מספר קומות מירבי	שטח בניה מירבי					תכנית	קוי בנין			גודל מרש מינימום מ"ר	אזור ושטח (מ"ר)	
			סה"כ	חלקי שרות			מיקום שטח עיקרי		קדנ"י	צדדי	אתורי			
				סה"כ חלקי שרות	יחסי חלקי שרות	חניה מקורה								
בקומת כניסה ניתן יהיה לבנות מחסן משותף, מקלט, חדר מדרגות.		קומת כניסה 4 קומות ננ	בשטח הבניה כלולים כל השטחים המבונים למעט מקלט, מחסן משותף, מרפסות בלתי מקורות (גובה חלל מינימלי מעל למרפסת 5 מ' ושטח מדרגות שמעל 10 מ"ר לקומה).					קומת כניסה 60	216	6	4	5	500 מ"ר	אזור מגורים נ' 16,210
			מל מעל כניסה 1,014											
			סה"כ 1,074											
(1) תוחר בניית חדר יציאה לנג וח. מעלית. (2) תוחר בקומת חניה/תחמונה בניית משרדים או חנויות בתזית לרחוב בשטח בניה 420 מ"ר.	84 דירות	קומת כניסה 8 קומות מעל לכניסה 3 קומות מדרגות תחת הכניסה וקומת חניה ומשרדים תחמונה	6,578	828	828	5,545	מעל כניסה	3,783.0 מ"ר	6	4	5	3,783.0 מ"ר חלקה 49	אזור מגורים מיוחד ג' -1	
							מתחת לכניסה							
			5,792	4,137	1,241	2,896	1,860							
		25.0 מ' ממפלס ±0.00=-60.25 + ת.מעלית ויציאה לנג (1) ראה הערה	12,370	4,965	2,069	2,896	7,405	סה"כ						
							2,160							

פרק מס' 3 -

3.1 אזור מגורים ג-1

השטח הצבוע בתשריט בצבע הצהוב מטויט שחור מהווה אזור מגורים מיוחד ג-1 ותחולנה על שטח זה ההוראות הבאות:-

בחלקות 13, 17, 18 תורשה בניית בנין מגורים בהתאם למפורט בנספח, הבינוי שיכלול 84 יח' דיור - בשטח כולל של 11,260.0 מ"ר - 7,400.0 מ"ר שטח עיקרי 3,860.0 מ"ר שטחי שרות.

א. הבנין יהיה כדלקמן: קומת הכניסה מרח' שמעון דהן מפלס 9.25 - תשמש למסחר ומשרדים בשטח 415 מ"ר, חדר טרנפורמציה, ממ"ק למסחר וחניון תת קרקעי בשטח, חדרי אשפה ומחסנים לדירות בשטח 1,800 מ"ר.

ב. 3 קומות ל-18 דירות מדורגות במפלסים 5.25, - 2.25, - 0.00 + בשטח כולל 1650.0 מ"ר וקומת חניה ומחסנים במפלס 4.00 - בשטח 1,200 מ"ר.

ג. 4 דירות בקומת הכניסה מרח' גולומב במפלס 0.00 + בשטח כולל 350.0 מ"ר.

ד. 6 קומות טיפוסיות בנות 8 דירות כל קומה, סה"כ 48 דירות
31 חדרי מדרגות ומעליות במפלסים 3.75, +6.75, +9.75, +12.75,
+15.75, +18.75 בשטח 4,450.0 מ"ר.

ה. קומה ל-8 דירות עם נסיגות במרפסות האחוריות וצדדיות במפלס 21.75 +
605.0 מ"ר.

ו. קומת דירות פנטהאוז עם 6 דירות בשטח 490.0 מ"ר במפלס 24.25 +.

גמר החזיתות יהיה מצפוי אבן ירשלמית בעיבודים שונים 75% מהחזיתות
זטיח חלק צבוע בצבעים עמידים 25% מהחזיתות

יחול איסור מוחלט על סגירת מרפסות בקומות המדורגות. לכל המרפסות הנ"ל
יותקן גגון הצללה בנוי.

כל אפשרות הצללה נוסף מעבר לגגונים הנ"ל יהיה מסוג -
א. מרקיזה מבד מתקפלת בגוון מוגדר מראש ע"י המתכנן.
ב. פרגולה מעץ.

המזגנים יהיו מהסוג המפוצל בלבד והמדחסים ישולבו במרפסות או באלמנטים
ארכיטקטוניים כעיצוב בחזית.

המרחבים המוגנים ישולבו עם הדירות לפי הנחיות הג"א.

דרך להולכי רגל: - צבוע בתשריט ירוק מטויט אדום
ביצוע הפיתוח בתחום זה יחול על יוזם התוכנית.

א. ישמש למעבר להולכי רגל ציבורי ומעבר לבתי המגורים הגובלים.
ב. לא תותר כל בניה באזור זה.
ג. תכנית פיתוח תאושר ותוגש לוועדה המקומית לפני הביצוע.
ד. לא יאושר איכלוס הבנין לפני גמר עבודות הפיתוח.

דרכים: - א. דרך מזרחית (רח' דהן) תשמש גישה לחניה.
ב. דרך מערבית (רח' דגניה) תהיה חד סטרית ותשמש גם לחניה
לאורך תואי דרך.

3.2 הפקעות

כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק.
היזם ישא בהוצאות פיצויי הפקעה (אם יהיו) בחלקו היחסי בהתאם להיקף
זכויות הבניה בבנין.

3.3 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק וירשמו ע"פ סעיף 26א לחוק.

3.4 מבנים להריסה

לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התכנון
והבניה.

פרק מס' 4 - תקנות כלליות

הוראות אלה מובאות לצורך פיקוח על פיתוח השכונה מטעמה של הועדה המקומית ולהתנות מתן היתר בניה בתכנון ובביצוע של הנושאים הבאים:

- 4.1 אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות יסומנו בבקשות להתר בניה וישולבו בגגות רעפים. דוודים יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 4.2 גגות הבתים יהיו משופעים ויכוסו ברעפים. יותר שילוב מרפסת גג מרוצפת בשילוב עם גגות הרעפים בתנאי שאחוז שטח המרפסת לא יעלה על 40% מסה"כ שטח הגג.
- 4.3 מסתורי כביסה יותקנו ע"י קיר מגן או אלמנט ארכיטקטוני לשביעות רצון הועדה המקומית. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הבית ו\או על הגגות.
- 4.4 שילוט כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שימסרו ע"י הרשות המקומית.
- 4.5 תכנון ופיתוח המגרש לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק.מ. 1:250 על בסיס מדידה של מודד מוסמך. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פינות המבנה, 0.000 + של קומת הקרקע, קירות תומכים בגבולות המגרש, פתרונות ניקוז, סימון קוי חשמל וטלפון תת קרקעיים, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות תלית כביסה ושעון מים. יסומנו גדרות עם מפרט חמרים וצבעם.
- 4.6 ציפוי חוץ של המבנה יסומן בבקשה להיתר בניה ע"ל החזיתות ובלבד שיהיו מחומרים רחיצים ואטימים.
- 4.7 קומת עמודים כל המסדים חייבים להיות סגורים וגובהם לר יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. במקרה של המצאות קומת מרתף תותר פתיחת חלונות בגובה 80 ס"מ מפני התקרה ומטה.
- 4.8 קירות מפרידים בין מגרשים יסומנו בבקשה להיתר בניה וגובהם יקבע ל-1.2 מ' מינימום מעל גובה פני הקרקע הטבעיים ובהסכמת השכנים הגובלים.
- 4.9 תאום ותכנון בין מגרשים סמוכים באזור מגורים מיוחד יש לראות כל מבקש בקשה להיתר בניה כאילו בדק והבין את התכניות שהוגשו ע"י שכניו ותאם את תכניות המבנה והפיתוח עם התכניות הגובלות.

4.10 צנרת ביוב, מים, טלפון, חשמל, טלויזיה
יועברו ע"י היזם בין המגרשים בשטחים ציבוריים המיועדים לכך
ויחוברו למגרשים ע"י פתרון ארכיטקטוני נאות ובאישור הועדה
המקומית. תשמר זכות אחזקת קוי המים, ביוב, וכל התשתית הציבורית
בידי הרשות המקומית.

4.11 פינוי אשפה

יעשה במכולות אשפה בגודל ובמיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

4.12 מקלוט

מקלוט לפי הוראות הג"א.

4.13 ביצוע התכנית

בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישור התכנית סיום כל התשתיות (מערכת
דרכים מים וביוב) ו- 20% מיסודות בניה למגורים.

4.14 תנאי לקבלת טופס 4 הינו סלילת כביש מס' 411 ברוחב המתוכנן.

פרק מס' 5 - פיתוח תשתית

5.1 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית של ערית טבריה.

5.2 ביוב

חיבור הבניין לרשת הביוב המרכזית הקיימת. מערכת הביוב תבוצע בהתאם
לתקנות הועזה המקומית ומחלקת התברואה של ערית טבריה ובאישור מנהלת
הכנות המשרד לאיכ"ס ומשרד הבריאות.

5.3 ניקוז

ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות
על קרקעיות ובצנורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר,
בתאום ובאישור רשות הניקוז.

5.4 חשמל

יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל תהיה
בקוים עיליים וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקוים תת קרקעיים ותהיה
כפופה לתקנות חברת חשמל.

בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים
מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קוי חשמל קיים או מציר
קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

בקו מתח נמוך מתיל קיצוני של קו - 3.0 מ'
בקו מתח גבוה מתיל קיצוני של קו - 5.0 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מ'
מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר
קבלת אישור והוראות מחברת חשמל.

5.5 קוי טלפון ותקשורת

יעשו במערכת תת קרקעית, באישור הרשויות המוסמכות והמתאימות.

5.6 חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - 1983.

חתימות:

יוזם : ל.ב.א. וכסים בע"מ
ר.י.כ.ו

בעל הקרקע :

עורך : א. קזו אדריכל
מצורף קובץ לוח טבוחה
מס' רישוי 21070

J. Y. 2000