

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס ג/ 10435

שינוי לתכנית מתאר טבריה ג/ 287 ולתוש"צ 1/12/9

היזום: מלגן אחזקות בע"מ רח' בן גוריון 42 הרצליה מיקוד 46446
טל: 09-9587205 פקס: 09-9567407

בעל הקרקע: מלגן אחזקות בע"מ רח' בן גוריון 42 הרצליה מיקוד 46446
טל: 09-9587205 פקס: 09-9567407

עורך התכנית: יהודה קירשנר - אדריכל ומתכנן ערים מס' רשיון 07253
רח' פריימן 20 ראשון לציון מיקוד 75358
טלפון: 03-9504682 פקס: 03-9561998

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

אישור תכנית מס ג/ 10435

התוכנית מתאימת לתוכנית מס ג/ 10435

מס' S.I. 00

סמליל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' ג/ 10435

הרשמת בילקוט הפרסומים מס' 4806

מיוס 3.8.2009

מחוז – הצפון

מרחב תכנון מקומי – טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית טבריה תכנית מס ג/ 10435

שם המחוז: מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי טבריה
גוש 15285 (קודם גוש 1050 חלק מחלקה 5)
חלקה 98 99 (66) 131 132 (חלק)
יזום התכנית: מלגן אחזקות בע"מ
בעל הקרקע: מלגן אחזקות בע"מ
עורך התכנית: יהודה קירשנר אדריכל ומתכנן ערים
שטח התכנית 4.401 דונם

1. שם/תחולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 10435. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה.
2. מסמכי התכנית: תשריט ק.מ 1:500 נספח בינוי להנחייה בלבד, בקמ. 1:250 ותקנון התכנית וכל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. יחס לתכניות אחרות: שינוי לתכנית מתאר טבריה ג/ 287 ולת"רש"צ 1/12/9.
4. מטרת התכנית: שינוי יעוד מאזור בינוי למבנה ציבורי לאזור מגרש מגורים מיוחד, התווית דרך חד סיטרית לחניות, הגדלת שטח מגרש 66 (153), מגרש מס' 2 ביטול ש.צ.פ לטובת מגורים וקביעת הוראות בניה חדשות.
5. הוראות בנייה: אזור מגורים מיוחד 24 יחידות דיור לפי הפרוט להלן:
6 דירות דו מפלסיות צמודות קרקע
6 דירות צמודות קרקע
12 דירות צמודות גג + אופציה לתוספת חדר בחלל גג
רעפים בשטח 30 מ"ר בנוסף לשטח המירבי המותר בהתאם לתכנית בינוי מנחה.
אישור תכנית בינוי מפורטת המחייבת להיתר הבנייה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה בטבריה.
6. רשימת תכליות: יעוד הקרקע למגורים דרכים וחניות.
7. מקרא: גבולות התכנית – קו כחול
אזור מגורים מיוחד – צהוב עם פסים הומים.
חניה מוצעת – אדום עם פסים בשחור.
דרך מוצעת – אדום.
שטח בנין ציבורי – חום עם פס חום כהה.
שטח ציבורי פתוח – ירוק.

8. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים: לא יותקנו צינורות על קירות הבניין החיצוניים. חיבור חשמל לבנינים בעזרת כבל תת קרקעי בלבד, פרט למקרה בו תעדיף חברת חשמל כבל עילי.

9. חנייה: 24 מקומות חנייה תהיה בתוך המגרש חלקה 99 ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983.

10. מים: אספקת מים מרשת המים של העיריה.

11. ביוב: היתר הבנייה יהיה מותנה בפתרון סילוק שופכין מאושר ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, מנהלת הכינרת ושביעות רצון מהנדס הועדה המקומית טבריה.

12. טלפון: לפי תקנון משרד התקשורת/בזק.

13. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל 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 אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"מ 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"מ (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"מ (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"מ.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"מ.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

14. ניקוז: ניקוז השטח יהיה ע"י חלחול לקרקע ע"י זרימה על פני קרקע או ע"י מערכת ניקוז ותיעול.

15. הפקעות: השטחים המיועדים לציבור בשטח תכנית זו, דהיינו השטחים על הדרכים והרחקת דרכים יופקעו לפי סעיף 188 עד 190 לחוק התכנון והבנייה 1965 וירשמו על שם עיריית טבריה לפי סעיף 28 לחוק זה.

16. היטל השבחה: היטל השבחה בשטח תכנית זו יגבה כחוק.

17. היתרי בנייה:

יש לצרף לבקשה להיתר בנייה תכנית פיתוח אשר תהווה חלק בלתי נפרד מההיתר ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
א. חלוקה אזוריים, בהתאם לאופי פעילותן והשלכותיהן הסביבתיות, כדי למנוע מטרד רעש, זיהום אוויר וכו'.
ב. העמדת המבנים.
ג. סימון מערכת דרכים פנימיות לחנייה.
ד. סימון מערכת הביוב הכללית לרבות קביעת מתקן טיפול אליו יוזרמו השפכים.
ה. סימון אתרים ומתקנים לסילוק מרוכז של פסולת הנוצרת משימושי הקרקע באזור התכנית, דרכי טיפול בה וסילוקה.
ו. היתר בנייה יוצא באישור רשויות אח"ם וכן בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת ההיתר.

18. תשתית החשמל והתקשורת: תהייה תת קרקעית.

19. היזם ישא בכל הוצאות הפיתוח של התכנית לרבות כבישים ומדרכות.

חתימות:

היזם	שם	כתובת	טלפון	פקס	חתימה
היזם	מלגן אחזקות בע"מ	רח' בן גוריון 42 הרצליה	09-9587205	09-9567407	
בעל הקרקע	מלגן אחזקות בע"מ	רח' בן גוריון 42 הרצליה	09-9587205	09-9567407	
המתכנן	אדריכל ומתכנן ערים, קירשנר יהודה	פריימן 20 ראשון לציון	03-9504682	03-9561998	

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' חניות	מס' יחיד סה"כ	צפיפות נטו / מס' יחיד כמגורש	מס' קומות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				מס' אזורי קדמי	מס' אזורי חדמי	מס' בנין	מס' מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	מגריש מס' (שימושים עיקריים)
				סה"כ מ"ר מירב	סה"כ % קומה	שטח שירות	סה"כ עיקריים						
24	24	24	10	3	50%	25%	95%	15%	80%	3	2122	מגורים מיוחד	1
				1 מחנות למפנס חניה	2546 מ"ר	530	2016	1698					
	1	1	7	2	50%	10%	60%	/	60	5	500	מגורים א'	2

מזב חדש		מזב קיים		מזב קיים		מזב קיים	
הערות	%	שטחים מ"ר	%	שטחים מ"ר	שטחים בתשרי	ציונים בתשרי	אזור
			48.2%	2,122.00	2,122.00	חסר במסגרת חסר כחה	מבני ציבור
	48.2%	2,122.00				פסים אלקטרוניים חומים על רמק צהוב	מגורים מיוחד
			40.4%	1,779.00	1,779.00	ירוק כהה	ש.צ.פ.
	33.4%	1,470.00				אדום	דרכים
	4.6%	203.00				קווי שתי תערב על רמק אדום	חניון
הצמדה למבנה מגורים קיים בחלקה 66	13.8%	610.00	11.4%	500.00	500.00	צהוב	מגורים א'
	100%	4,401.00	100%	4,401.00	4,401.00	סחך מ"ר	