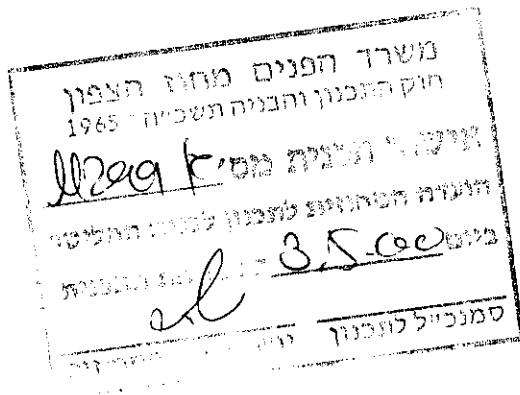


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - טבריה

תוכנית מס' ג/ 11299

מורדות טבריה - מגרשים: 250,251,252,254

המהווה שני לתוכנית ג/ במ/ 107

יחס התוכנית - ועדה מקומית לתכנון ובניה - טבריה
עורך התוכנית - גליל אדריכלים

1. כללי
תוכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 11299 מורדות טבריה מגרשים: 250,251,252,254 שינוי לתכנית ג/ במ / 107 שבתוקף.
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף המצורף אליה ומהווה חלק בלתי-נפרד ממנה.
2. מקום התוכנית

מחוז	-	הצפון
נפה	-	כנרת
ישוב	-	טבריה
מרחב תכנון מקומי	-	טבריה
תחום שיפוט מוניציפלי	-	טבריה
3. גושים וחלקות
גוש 15063 חלק מחלקות: 16,23
4. תחום ושטח התוכנית ומספר יח"ד
תחום התוכנית כמסומן בקו הכחול בתשריט
שטח התוכנית 6.51 דונם
מספר יח"ד - 36
5. מסמכי התוכנית
הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל 8 דפים (כולל נספח בינוי-מנחה בעמ' 7) תשריט המצורף לתוכנית בקנ"מ 1:500
6. יחס התוכנית
הועדה לתכנון ובניה - טבריה, רח' טבור הארץ ת.ד. 508.. טל': 06-6456117
טל. 06-6456117
7. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית, טל: 06-6558211
8. עורך התוכנית
גליל אדריכלים, ת.ד. 13760 מרכז האירוסים, נצרת עילית מיקוד 17651
טל: 06-6453620
9. מטרות התוכנית
תוספת זכויות בניה בבניה למגורים קיימת בשטח התכנית.
10. יחס לתוכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 107 שבתוקף. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח.
כל יתר הוראות ג/ במ/ 107 שבתוקף - תקפות.

11. באזור סימני התשריט

גבול התוכנית..... קו כחול עבה.
 אזור מגורים ב'..... צבוע תכלת.
 מס' הדרך
 מרווח בניה צידי
 רוחב הדרך
 גבול חלקה קיימת..... קו ירוק
 גבול מגרש..... קו שחור
 מס' גוש..... ספרה סגולה גדולה
 מס' חלקה קיימת..... ספרה ירוקה.
 מס' מגרש..... ספרה מוקפת אליפסה



12. אזורים ותכליות

אזור מגורים ב'

- א. באזור זה תותר הקמת בניני מגורים טוריים הכוללים 2 יח"ד בחתך אנכי כ"א דו-קומתית (קוטג' על קוטג').
- ב. גגות הבנינים יהיו משופעים. גובה רכס הגג הסופי לא יעלה על 7.5 מ' מעל גובה המדרכה מכיוון הכניסה לבתים.
- ג. לא תותר הצמדת יחידות שחזיתן ההמשכית עולה על 60 מ'. קו חזית הבנינים לא יימשך ברציפות העולה על 20 מ', אלא אם כן יבוצעו בו בליטות ונסיגות של 1.0 מ' לכל הפחות.
- ד. בקומת-מסד ובקומה עליונה תותר בניה עד 94 מ"ר ליח"ד.
- ה. מספר יח"ד בכל מגרש שטח המגרשים וקוי בנין, ללא שינוי מהתב"ע שבתוקף.

13. השוואת זכויות בניה קיים מול מוצע

מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח בניה קיים (מ"ר)		שטח בניה מוצע (מ"ר)	
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
250	8	180	1,120	180	1,480
251	8	180	1,120	180	1,425
252	8	180	1,120	180	1,425
254 במגרש זה, תוספות רק לדירות עליונות A	12	270	1,650	270	1,875

תוספות זכויות הבניה תהיה במסגרת קו הבנין הקיים.
 תוספת זכויות הבניה לצורך קירוי מרפסות, קירוי כניסה ותוספת מתחת להיטל הבית הקיים בקומת-מסד (ראה חתך טיפוסי בנספח).
 תוספת שטחי-השירות לצורך קירוי חניות, מרפסות-גן ומבואות לבתים.

14. היטל השבחה: בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י החוק.

15. חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתוכנית וירשם עפ"י החוק.

16. כיבוי-אש:

לא תותר כל בניה בשטח התוכנית, אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

17. מיגון:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית, אלא אם כלול בו מרחב מוגן או מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

18. תשתיות:

18.1 מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים העירונית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד-הבריאות.

18.2 ביוב - המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש. מתקן הטיפול המרכזי בשפכים יתאים לקליטת כמות השפכים משטח התוכנית.

18.3 ניקוז - ניקוז מי הגשמים במגרש ע"י נגר עילי וניקוזו למערכת הניקוז העירונית הקיימת בזדרכים. אישור תכנון הניקוז למגרש ע"י מהנדס העיר, מהווה תנאי למתן היתר בניה.

18.4 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים -
לרשות העירונית תשמר זכות גישה לקוי המים, הביוב, וכל קווי התקשורת הציבורית לצורך טיפול ואחזקה.

18.5 סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד-הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית.

18.6 חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל תבוצענה באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים. תט"ר קיימת. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות. רשת התקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

18.7 הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל -

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקירבה המותרת בין בנין לבנין, היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי, לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מ' 2	-	מרשת מתח נמוך
מ' 5	-	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מ' 8	-	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
מ' 10	-	מקו מתח עליון עד 161 ק"ו

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקירבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקירבת קוי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל, לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 2.5	-	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ' 5	-	מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו
מ' 10	-	מעמודי חשמל במתח עליון

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 10	-	מכבל חשמל תת-קרקעי
מ' 5	-	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ' 5	-	מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 10	-	מעמודי חשמל מתח עליון

19. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בשטח המגרש, עפ"י תקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983.

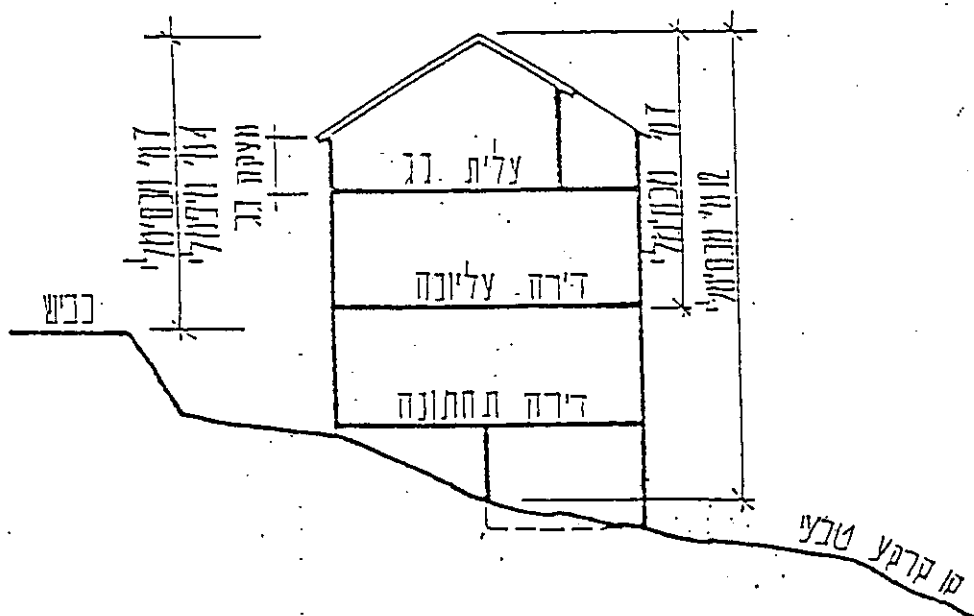
דף מס. 6 מתוך 8 דפים

20. טבלת זכויות והגבלות בניה

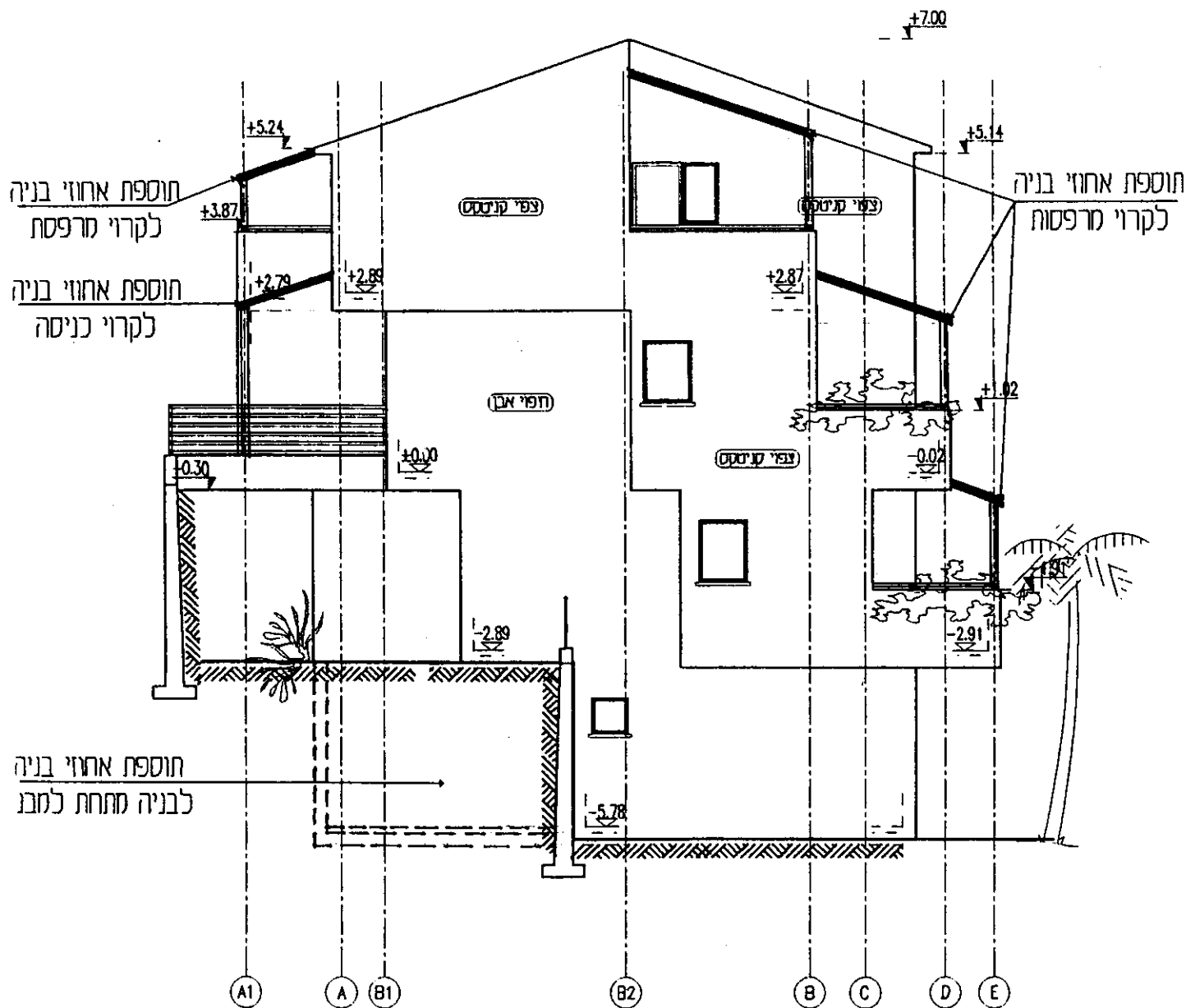
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

שם האזור	מספר מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	קוי בנין			זכויות בניה שטח בניה מקסי במ"ר				גובה בניה מקסי		
			ק ד מ י	א ח ו ר י	צ ד י	שטח עקרי	שטח שירות	מ ע ל	מ ת ח ת		סה"כ	לכסוי קרקע
מפלס כניסה												
מגורים ב'	250	1389 מ"ר	5	4	3	1480	180	925	735	1660	400 מ"ר	4 קומות 12.0 מ' (1)
		8 יח"ד										
	251	1200 מ"ר	5	4	3	1425	180	925	680	1605	400 מ"ר	4 קומות 12.0 מ' (1)
		8 יח"ד										
	252	1422 מ"ר	5	4	3	1425	180	925	680	1605	400 מ"ר	4 קומות 12.0 מ' (1)
		8 יח"ד										
	254	2499 מ"ר	5	4	3	1875	270	2145	--	2145	600 מ"ר	4 קומות 12.0 מ'
		12 יח"ד										

(1) 12 מ' מגובה קרקע (ראה תרשים מצורף), ולא יעלה על 7 מ' מעל צידו הנמוך של הכביש (הגדרה לפי ג/במ/107).



נספח לחוכנית מס' 11299
מורדות טבריה, מגרשים 250,251,252,254



חזית דרוםית מזרחית
קנ"ח 1:100

דף מס' 8 מתוך 8 דפים

21. חתימות

גליל אדריכלים
מרכז ייעוץ
ת.ד. 690 נצרת עילית
טל: 06 6453620 פקס: 06 6453619

עורך התוכנית: - גליל אדריכלים

זם התוכנית: - הועדה לתכנון ובניה - טבריה

בעל הקרקע: - מנהל מקרקעי ישראל

עדכונים:

מאי 2000 - למתן תוקף

מרץ 99 - להפקדה

3 נובמבר 99 - עדכון לפי דרישות ועדה-מחוזית.

29 דצמבר 99 - עדכון לפי דרישות ועדה-מחוזית.

מס' תכנית / 11299
מרחב טבריה
תכנית מס' 11299
המהנדס העירוני
התכנית נחקקה ע"י הועדה המקומית
יו"ר הוועדה