

2-3829

7

מחוז צפון

נפת כינרת

מרחב תכנון מקומי - טבריה

תוכנית ג/9973 - "כפר דייגים"

חברת רסקו - טבריה

המהווה שינוי לתכנית מתאר טבריה ג/287 ולתכנית ג/161

מנהל המחוז
 המחוז הצפוני
 תוכנית ג/9973 - "כפר דייגים"
 חברה רסקו - טבריה
 שינוי לתכנית מתאר טבריה ג/287 ולתכנית ג/161
 אדריכל ערן מבל

אדריכל ערן מבל

מס' תכנית: ג/9973
 מס' תכנית: ג/9825
 מועד: 28.11.99

נובמבר 1995
 להפקדה אפריל 1999
 לתוקף: אוקטובר 1999

האישור על אישור תוכנית מס' ג/9973
 פורסם ב...
 בעיתון...
 ובפיתוח מקומי...
 ביום...

מחוז צפון - נפת כינרת
מרחב תכנון מקומי "טבריה"
"טבריה - כפר דייגים"

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא: תכנית מס' ג/9973, "כפר דייגים" - רסקו ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.
2. הקרקע הכלולה:
גוש 15030 חלקות 3-8.
גוש 15030 חלקי חלקה 48.
2.1 יח"ד
בשטח התכנית מתאפשרת הקמת 90 יח"ד.
3. בעל הקרקע:
א. חברת רסקו, גוש 15030 חלקות 6, 5, 4, 3.
ב. מנהל מקרקעי ישראל, גוש 15030 חלקה 7
גוש 15030 מחלקה 48 (מטרוקה)
ג. עיריית טבריה, גוש 15030 חלקה 8 (בי"ס כרמל).
4. היוזם:
רסקו חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ.
רח' הר סיני 1 ת"א, טל: 03-5602289.
5. המתכנן:
אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק. טבעון,
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.
6. שטח התוכנית:
17,440 מ"ר (מדוד גרפית).
7. מסמכי התוכנית:
תשריט ערוך בקני"מ 1:1,250, הוראות התכנית - 8 עמ' ותכנית בינוי מחייבת בקני"מ 1:1,000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ומדגימה את אופי פיתרון הבינוי למבנן.

8. יחס לתכניות אחרות:

תכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר טבריה, ג/287 ולתכנית ג/161 - הר שקדים דרום. במידה ותהיינה סתירות בין הוראות תכנית זו לתכניות קודמות תקבענה הוראות תכנית זו.

9. מטרת התכנית:

תכנון מחדש של השטח למגורים. התווית דרכים, שטח למבנה ציבורי ושצ"פ, וקביעת הוראות בניה באזור.

10. שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בניה ולבניה שתבוצע בשטח התכנית ייעשה בשלבים שיטתיים כדי להבטיח רצף צמוד של פיתוח, דרגת פיתוח מתאימה ומספקת בכל שלב ושלב.

11. חלוקה לאיזורים וביאור ציוני תשריט:

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
כתום	אזור מגורים א'
תכלת	אזור מגורים ב'
ירוק	שטח ציבורי פתוח
חום מותחם בחום כהה	שטח למבנה ציבורי
אדום	דרך מוצעת
חום	דרך מאושרת
מספר ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
מספר ברבעים הצדדים של העיגול	קו בנין
מספר ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו ועיגול בירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ועיגול בשחור	גבול מגרש מוצע ומספרו
קו מקוקו ועיגול בצבע ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
אות עברית + ספרה	מספר קומות מותר
שטח מקווקו בצבע אדום	דרך לביטול
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו שחור מרוסק	שטח אתר עתיקות

12. שימוש בקרקעות ובבנינים:

לא יינתן רישיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקעות או בנינים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מצב מוצע			מצב קיים		
אזור	שטח במ"ר	% מהשטח הכולל	אזור	שטח במ"ר	% מהשטח הכולל
דרכים	3.073	17.6	דרכים	3.692	21.2
אזור מגורים א'	1.759	10.1	אזור מגורים א'	12.931	74.1
אזור מגורים ב'	9.963	57.1	אזור מגורים ב'	--	--
שטח ציבורי פתוח	880	5.1	שטח ציבורי פתוח	817	4.7
שטח למבני ציבור	1.765	10.1	שטח למבני ציבור	--	--
דרך משולבת מוצעת	29.55	2.49	דרך משולבת מוצעת	--	--
סה"כ שטח תוכנית	17.440	100%	סה"כ שטח תוכנית	17.440	100%

14. רשימת תכליות:

- א. איזור מגורים א'
התכליות המותרות הן עפ"י הוראות ג/287.
- ב. איזור מגורים ב'
ישמשו לבנית בתי מגורים מדורגים בגובה 4-1 קומות מגורים מעל קומות עמודים חלקיות שימשו כדרכי גישה רגלית לדירת מחסנים וחניות מקורות.
- ג. שטח ציבורי פתוח
ישמשו לנטיעות, גינון, פינת משחק לילדים וכו'. בשטח הציבורי הפתוח יותר להקים מתקנים טכניים כגון: שנאים, מתקן לחלוקת דואר וכד', וזאת בתנאי שהעישוב הארכיטקטוני והתיחסות המבנה לסיבתו יעוצבו כחלק אינטגרלי של התכנון הכולל של השטח.
- ד. דרכים
ישמשו למעבר כלי רכב ציבוריים. שבילים ישמשו למעבר להולכי רגל בלבד.
- ה. שטח למבנה ציבורי
ישמש להקמת גן ילדים, מועדון נוער או כל מבנה ציבורי אחר לשימוש תושבי השכונה לפי החלטת הועדה המקומית. (מגרש 101).
כמו כן לבי"ס קיים. (בי"ס כרמל).

15. טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' יחיד לדונם	גובה בניה מקסימלי		סה"כ (מטר)	שטחי בניה מקסימלים (במטרים)					קוי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמותיים/עיקריים)
	מס' קומות	במטרים		לכפוף קרקע	שטחי שטחים	שטחים עיקריים	מפלס למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי מהדרך	אחורי	צדדי		
8 יחיד לדונם	4 קומות + קומת עמודים	גבהו המירבי של המבנה המדורג יהיה 12 מ' מעל פני הפיתוח הגובל בלא יותר מ-50% משטח היטל האופקי של המבנה	110%	65%	20%	90%	20%	90%	3 או 5	3 או 5	3 או 5	2.500	מגורים ב'
				זכויות הבניה במגרש זה יהיו עפ"י הוראות ג/287									מגורים א'
--	2 קומות	גבהו המירבי של המבנה 7.5 מטר מעל פני הפיתוח הגובל	60%	50%	10%	50%	--	60	5	5	5	750 מ"ר	מבנה ציבורי מגרש 101
				זכויות הבניה במגרש זה יהיו עפ"י הוראות ג/287								עפ"י תשריט 104	מגרש 104

זכויות הבניה למגורים א' ישמרו עפ"י הנהוג בועדה המקומית בתוקף התכנית התלה על השטח - ג/287, מתאר טבריה. בטופוגרפיה מתאימה תתאפשר בנית קומה תחתונה נוסף לקומות אחרות. קוי בנין יהיו 3 או 5 מ'. במקום בו קו הבנין הינו מול דרך הוא יקבע עפ"י המפיע ברוזטה 5 מ', בשאר הכיוונים יהיה 3 מ'. ניתן לנייד שטחי בניה בין המפלס העליון לתחתון באישור הועדה המקומית, ובלבד שישמר סך % הבניה המותרים.

16. היתרי בניה:

בקשה להיתר בניה תוצא על סמך הוראות תכנית זו ותכלול בין השאר את פירוט חומרי הגמר ופרטים בקשר לפיתוחו של השטח המתיחס, כולל סימון גובה מפלסי הבניה, סימון טרסות גן, קירות תמך, גדרות, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס הועדה המקומית.

17. חניה:

החניה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג (1983) ולפי תקן החניה שיחול בזמן הוצאת ההיתר.

18. הפקעות ורישום לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית טבריה בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויירשמו על שם עיריית טבריה ללא תמורה.

19. חלוקה:

גבולות וחלקות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים ומגרשים המוצעים בתשריט. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

20. ציפוי קשיח לחזיתות המבנים:

חזיתות המבנים יצופו בציפוי קשיח. סוגי הציפוי הקשיח יהיו עפ"י רשימה שאושרה ע"י הועדה המקומית:

אבן נסורה לסוגיה, אבן מסותתת לסוגיה, גרניט לסוגיו, לבנים שרופות למיניהן, קרמיקה לסוגיה, פסיפס קרמי לסוגיו, פסיפס מזכוכית ממוחזרת, לבני סיליקט, טיח גרנוליט, בטון גלוי לסוגיו (תוספת לבטון רגיל), מוצרי אלומיניום עם אנודיזיה (בעיקר במשרדים ותעשייה).
סוג הציפוי ופרטיו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשות להיתר בניה.

21. סלילת דרכים ושטחי חניה ציבורית:

הדרכים המוצעות בתכנית זו יסללו ע"י היזם של התכנית ברוחבם המלא ובמקביל לשלבי ביצוע התכנית ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה מותרת בין בנין לבנין מהיטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמלי עילי לא תפתח מהמרחקים המצויינים להלן:

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	8.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 161 ק"ו	10.0 מ'.

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. חפירה, חציבה, או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'.

מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

ד. חפירה, חציבה, או כריה בעבודת ידיים כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת קרקעי 10.0 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 10.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותו עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

23. שרותים:

כללי:

ליזם, לעירית טבריה ולרשויות שונות (כגון: בזק, חברת חשמל, חברת טלביזיה בכבלים וכד') שמורה הזכות להעביר, במידת הצורך, בתוך המגרש אך מחוץ לקוי הבניה, קוים ומערכות מבלי שלרוכש תהיה זכות לערער על כך.

חשמל:

השכונה תקבל אספקת זרם מקו מתח גבוה. קו זה יהיה תת קרקעי. תותר התקנת שנאים ומתקני עזר של חברת חשמל במבנים בלבד. הזנת המבנים תהיה ברשת מתח נמוך תת קרקעי. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים בתיאום עם מחוז הצפון בחברת החשמל. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ע"ג עמודים.

מים:

צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של עיריית טבריה ובכפוף לתקנים הקיימים של משרד הבריאות ומינהל המים. יותר מעבר קווי מים ממגרש אחד למשנהו.

ביוב:

תוגש תוכנית ביוב המציגה את פתרון מערכת הביוב בתכנית והתחברותה למערכת הביוב העירונית, התכנית תובא לאישור משרד הבריאות, מינהלת הכנרת ומהנדס העיר. לא יותר איכלוס המבנים לפני חיבורם למערכת הביוב.

ניקוז:

תוגש תוכנית ניקוז לכל השטח, תכנית הניקוז תוגש לאישור מינהלת הכנרת ומהנדס העיר. תכנית הניקוז תתייחס לפתרונות הנמשכים ממגרש למשנהו, אי חסימת מעברי מים, פתרונות למניעת נזקים שעשויים להיווצר מגריפת המים בשיפועים. ניקוז כבישים ודרכים יהיה במערכת משולב עילית ותת-קרקעית.

הפינוי יהיה אל שטחים פתוחים או אל מערכת איסוף ציבורית עתידית בהתאם לקצב ורמת הפיתוח ובתאום עם הרשות המקומית.

אשפה:

שיטת איסוף האשפה תיקבע ע"י הרשות המקומית.

גז:

אספקת גז לבישול וחימום ביתיים תהיה על ידי צוברי גז מרכזיים לכל מגרש.

24. תקשורת:

א. טלפונים:
השכונה תחובר לרשת הטלפונים המקומית באמצעות כבלי טלפון תת קרקעיים. הרשת וההתחברויות יהיו תת קרקעיים. הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ובכפוף להנחיות, תיאום ואישור חברת "בזק".

ב: טלוויזיה בכבלים:
תבוצע הכנה לטלוויזיה בכבלים הכוללת צנרת, שוחות וגומחות מגן בלבד. ביצוע ההזנות והמתקנים ייעשה ע"י החברה המחזיקה בזיכיון לאישור זה ובכפוף ללוח זמני הביצוע שלה.

25. עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות, תשל"ח.

חתימות:

~~ד"ר סג"ל~~
חברה להדפסת חקלאות ופיקוח בע"מ

בעל הקרקע:

~~ד"ר סג"ל~~
חברה להדפסת חקלאות ופיקוח בע"מ

היזם:

ערן מכל
טורה ובנו ערים בע"מ
51-226190-
ימים 19 ק. טבעון
04-9835146

המתכנן:

תאריך: