

22/2/88

2-3878

משרד הפנים מרזח הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

9804 / א  
 4,298



מחוז הצפון

מרחב תכנון - טבריה

ועדה לתכנון ובניה - טבריה

9804 / א  
 7631  
 26,398

תכנית מס' ג / 9861

שינוי לתכנית : ג / 287

יוזם התכנית : חב' משכנות הנושיא  
 רח' בירנבאום א' 6 - ת"א  
 טל. 03-5444119

בעל הקרקע : חב' משכנות הנושיא  
 רח' בירנבאום א' 6 - ת"א  
 טל. 03-5444119

עורך התכנית : אדריכל - יאיר הרמן  
 מושב אמירים 20115  
 ד.נ. כרמיאל  
 טל. 06-6987510

שער פנימי

מחז	צפון
תחום שיפוט מוניציפלי	עיריית טבריה
ועדה לתכנון ובניה	טבריה
תכנית מס'	ג/ 9861
שינוי לתכנית מס'	ג/ 287
מקום : גושים :	15076 , 15036
חלקות :	47 , 54 חלקי, 52 חלקי, 107 חלקי
שטח התכנית :	1633 מ"ר
מס' יחידות דיור:	16
קני"מ :	1: 200, 1: 250, 1: 10000
יחס התכנית :	חב' - משכנות הנשיא רח' בירנאום 6 א' - ת"א טל. 03-5444119
בעל הקרקע :	חב' משכנות הנשיא רח' בירנאום 6 א' - ת"א טל. 03-5444119
המתכנן :	י.הרמן - אדריכלים מושב אמירים 20115 ד.נ. כרמיאל טל. 06-6987510
מודד :	דוד אפלבוט רח' הבשור 38 / 1 טל. 04-8321404
תאריך :	פברואר 1998

## 1 . שם ותחולת התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מס' ג/9861, שינוי לתכנית מתאר טבריה  
ג/287 שתחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

## 2 . מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת : תקנון, תשריט ותכנית בינוי.  
כל המסמכים הנ"ל מחייבים בעת ביצוע התכנית, ויחולו בשטח  
חלקות : 47, 54 חלקי, 52 חלקי גוש 15036,  
חלקה 107 חלקי גוש 15076 .

## 3 . מטרת התכנית

- 3.1 שינוי גובה המבנה - תוספת 3 קומות מגורים, מפלס ביניים  
(קורות נושאות ומחסנים), עלית גג למטרת שרות - בריכה וח. שרות.
- 3.2 הגדלת מס' יח"ד במגרש.
- 3.3 שינוי קו בנין.
- 3.4 הגבהת קומת כניסה הכוללת: חניון תת-קרקעי בחלק הצפוני של  
המגרש, כניסה ומחסנים בחלק הדרומי, שתי דירות גן.
- 3.5 תוספת % 14 לשטח עיקרי.

## 4 . יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/287 .  
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת  
הוראות תכנית זו-הן הקובעות.

5. סימני התשריט

קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
קו שחור עם משולשים ומספר	גבול גוש רשות ומספרו
קו שחור עם מספר בעיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
צבע תכלת	אזור מגורים ג'
צבע כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
צבע חום בהיר	דרך קיימת
מסגרת בקו שחור עבה עם קווים אלכסוניים פנימיים	מבנה מוצע
מסגרת בקו שחור עבה	מבנה קיים
מסגרת בקו צהוב מרוסק	מבנה להריסה
עגול ובתוכו מספרים:	רוזטה
מספר עליון	מספר דרך
מספר תחתון	רוחב הדרך
מספר צדדי	קו בנין

6. טבלת שטחים ויעונוי קרקע :

יעוד	קיים (מ"ר)	קיים (%)	מוצע (מ"ר)	מוצע (%)
אזור מגורים ג'	813	49.8	---	---
אזור מגורים מיוחד	---	---	813	49.8
דרך קיימת	820	50.2	820	50.2
סה"כ	1633	100	1633	100

7. רשימת שימושי קרקע

אזור מגורים מיוחד - למגורים.

8. הנראות בניה מיוחדת - אזור מגורים

נספח הבינוי מחייב לגבי העמדת הבנין, קוי בנין, מספר קומות, מפלס הכניסה, גובה מבנה. היתר בניה לא ינתן אלא בהתאמה לנספח הבינוי.

8.1 מפלס כניסה : כמצויין בתשריט ובנספח בינוי.

8.2 מספר קומות : כמצויין בתשריט ובנספח בינוי.

8.3 מספר יח"ד מירבי : 16 יח"ד.

8.4 קוי בנין :

8.4.1 קו בנין קדמי - 5.0 מ' מקו מגרש ועד קיר הבנין,

0- מ' לקומת חניון תת-קרקעי.

8.4.2 קו בנין צדדי - 3.6 מ' מקו מגרש ועד קיר הבנין,

0- מ' לקומת חניון תת-קרקעי.

8.4.3 קו בנין אחורי - 3.6 מ' מקו מגרש ועד קיר הבנין,

0- מ' לקומת חניון תת-קרקעי.

8.4.4 בליטות (מרפסות בלבד) - קו בנין קדמי - 3.0 מ',

קו בנין אחורי - 2.9 מ'.

8.5 גובה בנין : גובה מקסימלי של המבנה יהיה כפי שמצויין בנספח בינוי.

תותר בניית מיסתור קולטי שמש ומערכות טכניות בגג

המבנה אשר לא יחושבו לצורך קביעת גובה המבנה.

8.6 חומרי גמר: קירות חוץ יצופו ב- 80% משטחם בחומרים עמידים  
שיש, אבן נסורה, גרניט פורצלן.

8.7 חניה: חניות תהינה בתחום המגרש בהתאם לתקנות חוק  
התכנון והבניה (נתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).

8.8 מערכות טכניות:

8.8.1 מתקנים ומערכות טכניות על הגג ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני של  
המבנה.

8.8.2 מתקני מיזוג אוויר דידתים יותקנו במסתוד אשר ישילב בעיצוב  
ארכיטקטוני של המבנה.

9. פיתוח השתיות והנחיות כלליות

9.1 כבישים, מדרכות ונטיעות

דרכי גישה ומדרכות יעשו ע"י וע"ח בעל המגרש.

9.2 קירות תומכים

אבן לקט מקומית בבניה עם גב בטון.

9.3 כיוב

תכנית כיוב תאושר ע"י מנהלת הכנרת, משרד הבריאות ומהנדס  
הועדה.

9.4 ניקוז מי גשם

תכנית פיתוח המגרש תיתן פיתרון ניקוז לבנינים וסביבתם ותאושר  
ע"י מהנדס ועדה מקומית, ומנהלת הכנרת.

9.5 אספקת מים

חיבור מערכת המים מהמבנה לקו ראשי תעשה ע"ח בעל הקרקע  
ובהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה.

9.6 אשפה

לא ינתן היתר בניה אלא אם כן אישורה הרשות המקומית את מקום וצורת פיתרון ריכח האשפה.

9.7 היטלים

היטל השבחה יגבה כחוק.

9.8 חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת חשמל בקוים תת-קרקעיים, ותהיה כפופה לתקנות חברת חשמל. בקרבת קוי חשמל עליונים ינתן 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-קרקעיים ולא במרחק של עד 2.0 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת חשמל.

10. מרחב מוגן

מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

11. הפקעה ורישום לצרכי ציבור

השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

יופקעו כחוק ויושמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.

# 17. טבלות זכויות והגבלות בניה

לפי תקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה  
 בזכויות והיתרים תשע"ג 1992)

שם אזור	גודל מגרש מינימלי	אחוזי בניה (שטח בניה מקסימלי)						גובה בנין מקסימלי מ'	מספר קומות מקסימלי	מספר דירות מקסימלי למגרש	מספר צדדי אחוז	* מרווחי בניה	
		מפלס הבנייה	מפלס הבנייה	מחמת מפלס הבנייה	שטח עקומים	שטח שרות	כיסוי קרקע						סרייכ שטח בנין
אזור מגורים מיוחד	813 מ"ר	325%	--	181%	144%	66%	325%	32.5 מ' מפלס מבנייה	7+ קומות מגורים מפלס בניינים + עלית גג	16	3.6	5	3.6

\* קו בנין חניון תת-קרקעי : קדם - 0, צדד - 0, אחוז - 0.

קו בנין למרפסות ציזות : קדם - 3, אחוז - 2.9.

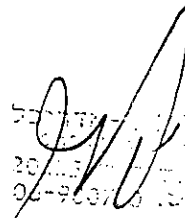
\*\* ניתן להעביר עד 10% מהשטח העיקרי  
 לשטחי שרות ומשמתי השרות לשטח העיקרי  
 ובתנאי ששך הכל אחוזי בניה הטלליים  
 לא עברו אח סך כל אחוזי הבניה המותרים.



חתימות :

 בעל הקרקע :

 יוזם התכנית :

 עורך התכנית :  
מ/מק"מ 9037-00

**בהמלצה / למסקנה / למתן תוקף**  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מ ר ה ב ט ב י ה  
תכנית מס' 5-76/1  
המהנדס העירוני  
התכנית נתקבלה ע"י הועדה המקומית  
נייר חוטיה 3 כ"ג תאריך