

2-4457

8

מחוז הצפון

מרחב תכנון - טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית טבריה

תכנית מס' ג/12163

שינוי לתכנית מתאר-מס' ג/287

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968  
 הפקדת תכנית מס' 12163  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 30.4.01 להפקיד את התכנית

יוזם התכנית : חבי נ.ט.א.ח. יזמות ובנייה בע"מ  
 שיכון ג' 589/1 טבריה  
 טל. 04 - 6732067

הודעה על הפקדת תכנית מס' 12163  
 מודעתה מילקינו המדוטגים מס' 5003  
 מיום 16-7-01

בעל קרקע : חבי נ.ט.א.ח. יזמות ובנייה בע"מ  
 שיכון ג' 589/1 טבריה  
 טל. 04 - 6732067

עורך התכנית : אדריכל - יאיר הרמן  
 שערי העיר ת.ד. 2016 צפת  
 טל. 04 - 6820620  
 פקס. 04 - 6820621

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968  
 אישור תכנית מס' 12163  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 11.11.01 להפקיד את התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 12163  
 מודעתה מילקינו המדוטגים מס' 5036  
 מיום 28-11-01

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית1.1 שם התכנית :

תכנית זו תקרא – תכנית מס' ג/12163, שינוי לתכנית מס' ג/287 שתחול על שטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

1.2 מקום התכנית :

ישוב – טבריה, רח' טרומפלדור  
 גוש 15036  
 חלקה 65, 166  
 חלקי חלקות 64, 55, 52

1.3 שטח התכנית :

2104.6 מ"ר  
 שיטת מדידה פולרית לפי רשת ארצית חדשה.  
 גבולות חושבו אנליטית.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :  
 חב' נ.ט.א.ח. יזמות ובנייה בע"מ  
 שיכון ג' 589/1 טבריה  
 טל. 6732067 - 04

יזם התכנית :  
 חב' נ.ט.א.ח. יזמות ובנייה בע"מ  
 שיכון ג' 589/1 טבריה  
 טל. 6732067 - 04

מגיש התכנית :  
 חב' נ.ט.א.ח. יזמות ובנייה בע"מ  
 שיכון ג' 589/1 טבריה  
 טל. 6732067 - 04

עורך התכנית :  
 י.הרמן – אדריכל  
 מס' רשיון 4081  
 שערי העיר ת.ד. 2016 צפת  
 טל. 6820620 - 04  
 פקס. 6820621 - 04

**1.5 יחס לתכניות אחרות :**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מסי ג/287.  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת  
 החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית :**

- א. תקנון 12 עמ' – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:200 – מסמך מנחה.
- ד. נספח הסדרי תנוע חניה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית :**

תאריך	הכנה
יולי 2000	עדכון 1
דצמבר 2000	עדכון 2
מרץ 2001	עדכון 3
מאי 2001	

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק לתכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט :**

קו כחול עבה רצוף  
 קו כחול עבה מקוטע  
 קו שחור עם מספר במלבן בצבע אדום  
 קו שחור עם מספר בעיגול  
 צבע תכלת  
 צבע תכלת מותחם בצבע כתום  
 צבע ירוק  
 צבע ירוק-אדום בקווים אלכסוניים  
 צבע חום  
 קו אדום דק מקוטע  
 מסגרת בקו שחור עבה עם קווים  
 אלכסוניים פנימיים

עיגול ובתוכו מספרים :  
 מספר עליון  
 מספר תחתון  
 מספר צדדי

גבול תכנית  
 גבול תכנית מאושרת  
 גבול גוש רשום ומספרו  
 גבול חלקה רשומה ומספרה  
 אזור מגורים ג'  
 אזור מגורים ג' מיוחד  
 שטח ציבורי פתוח  
 דרך משולבת  
 דרך קיימת ומאושרת  
 קו בניין  
 בניין מוצע

רוזטה  
 מספר דרך  
 רוחב הדרך  
 קו בניין

**1.10 טבלת שטחים :**

מוצע (%)	מוצע(מ"ר)	קיים (%)	קיים(מ"ר)	יעוד
-----	-----	75.65	1592.0	אזור מגורים ג'
75.65	1592.0	-----	-----	אזור מגורים ג' מיוחד
-----	-----	10.2	215.2	שטח ציבורי פתוח
10.2	215.2	-----	-----	דרך משולבת
14.15	297.4	14.15	297.4	דרך קיימת או מאושרת
100	2104.6	100	2104.6	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכניות ועיקרי הוראות התכניות

### 2.1 מטרת התכנית :

- הגדלת זכויות הבנייה במגרש לצורך הקמת מבנה מגורים בן 48 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד .
- שינוי יעוד חלקה 65 וחלק מחלקה 64 משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת.
- קביעת הוראות בנייה מיוחדות.
- תוספת למס' יח"ד.
- הגדרה ותוספת של שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- שינוי גובה בניין – תוספת קומות.
- שינוי קווי בניין.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד מקסי'
אזור מגורים ג' מיוחד	5080.0 מ"ר	48

### פרק 3 – הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושי קרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שימושים מותרים :

אזור מגורים ג' מיוחד – למגורים, משרדים בהתאם להוראות בנייה מיוחדות.

דרך משולבת – דרך מעבר להלכי רגל ורכב לשימוש דיירי המגרשים הסמוכים.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם אזור	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בנייה (שטח בניה מקסימלי)							
		שטח עקרי				שטח שרות			
		מעל מפלס כניסה (מ"ר)	מתחת מפלס כניסה (מ"ר)	מעל מפלס כניסה (מ"ר)	מתחת מפלס כניסה (מ"ר)	סה"כ שטח עקרי (מ"ר)	סה"כ שטח שרות (מ"ר)	סה"כ שטח כניסה (%)	סה"כ שטח בני (מ"ר)
אזור מגורים ג' מיוחד	1592	4800****	280	1150	1650	5080	2800	65	7880
קו בניין	מספר יח"ד מקס' למגרש	מספר קומות מקס'	גובה בניין מקס' מ'	מספר קומות מקס'	מספר יח"ד מקס' למגרש	קו בניין	קו בניין	קו בניין	קו בניין
קדמי *	48	קמת חניון, קומת קרקע, קומת כניסה, 8+ קומות מגורים	30 מ' מעל מפלס כניסה	קמת חניון, קומת קרקע, קומת כניסה, 8+ קומות מגורים	48	5.0	3.5	5.0	5.0
צדדי **									
אחורי ***									

\* - קו בניין קדמי – 4.0 מ' לקומת כניסה ומרפסות - 0 מ' לחניון.

\*\* - קו בניין צדדי צפוני – 2.0 מ' למרפסות - 0 מ' לחניון.

קו בניין צדדי דרומי – 2.0 מ' למרפסות וחניון.

\*\*\* - קו בניין אחורי – 3.6 מ' למרפסות.

\*\*\*\* - יותר שימוש בקומת כניסה למשרדים בשטח 360.0 מ"ר.

3.3 הוראות נוספות :

## א. הוראות בנייה מיוחדות :

ראה נספח בינוי לגבי העמדת הבניין, קווי בניין, מספר קומות, מפלס הכניסה, גובה מבנה.

1. קומת כניסה : תשמש למגורים, מחסנים ו/או משרדים כמצוין בנספח בינוי.
2. קומת קרקע : תשמש למגורים, מחסנים כמצוין בנספח בינוי וחניות כמצוין בנספח הסדרי תנועה וחניה.
3. קומת חניון : תשמש לחניות כמצוין בנספח הסדרי תנועה וחניה, מחסנים ושרותי בניין כמצוין בנספח בינוי.
4. מספר קומות : קומת כניסה, 8 קומות מגורים מעל מפלס כניסה, קומת מגורים/חניון וקומת חניון מתחת למפלס כניסה.
5. מספר יח"ד בקומה : קומת קרקע : 2 יח"ד, קומת כניסה : 2-4 יח"ד, קומה טיפוסית : 4-6 יח"ד.
6. מספר יח"ד מירבי : 48 יח"ד.
7. קווי בניין :
  - 7.1 קו בניין קדמי - 5.0 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין. 4.0 מ' לקומת כניסה ומרפסות. 0 מ' לחניון.
  - 7.2 קו בניין אחורי - 5.0 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין. 3.6 מ' למרפסות.
  - 7.3 קו בניין צדדי צפוני - 3.5 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין. 2.0 מ' למרפסות. 0 מ' לחניון.
  - 7.4 קו בניין צדדי דרומי - 3.5 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין. 2.0 מ' למרפסות. 2.0 מ' לחניון.
- 7.5 תותר בניית חדר טרנספורמציה וחדרי אשפה/ גז בקווי בניין צדדיים-0.
- 7.6 תותר בניית מדרגות כניסה לדירות בקומת קרקע במרווחי בנייה צדדיים עד גבול המגרש.

7.7 בליטות – תותר הבלטות מסתורי כביסה 80 ס"מ מעבר לקו בניין מגובה 2.4 מ' מעל גובה פני מדרכה.

8. מרפסות :

תותר חפיפה בין מרפסות עד 65% משטח המרפסת .  
כל שטח המרפסת יחושב בשטחי מרפסות לא מקורות .  
לא תינתן אפשרות להסב שטח מרפסת לשטח הדירה.

9. גובה בניין :

גובה מקסימלי של המבנה יהיה כפי שמצוין בנספח בינוי.  
תותר בניית מעקות בטון היקפיים, מסתור קולטי שמש, מערכות טכניות וחדרי מכונות אשר לא יחושבו בגובה המבנה.

10. חומרי גמר : קירות חוץ יצופו ב- 70% משטחם בחומרים עמידים, שיש/ אבן ניסורה/ גרניט פורצלן.

11. חניה : חניות תהינה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), לפי נספח הסדרי תנועה וחניה מצורף.

טבלת חניות דרושות – אלטרנטיבה א' :

סוג דירות	כמות	חניות דרושות	חניות מוצע
דירות 70-120 מ"ר	40	40	40
דירות 120-140 מ"ר	8	11	11
משרדים	240 מ"ר	40 מ"ר/חניה=6	8
סה"כ		57	59

טבלת חניות דרושות – אלטרנטיבה ב' :

סוג דירות	כמות	חניות דרושות	חניות מוצע
דירות 70-120 מ"ר	38	38	38
דירות 120-140 מ"ר	8	11	11
משרדים	360 מ"ר	40 מ"ר/חניה=9	10
סה"כ		58	59

12. מערכות טכניות :

מתקנים ומערכות טכניות, קולטי שמש על הגג המבנה ישולבו בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין.  
מתקני מיזוג אוויר דירתיים יותקנו במסתור אשר ישלב בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה.

**ב. תשתיות :****1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת מקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.

**2. ניקוז :**

תנאי קבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור ורשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב :**

תנאי קבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מטר  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מטר  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מטר  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מטר.  
הערה :

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי מרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן :  
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1 מ' בכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
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 והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**5. אשפה :**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש וסימון בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6. כבשים, מדרכות ונטיעות :**

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

**7. קירות תומכים :**

- קירות תומכים יבנו : מאבן לקט מקומית בבניה עם גב בטון ו/או קיר בטון גמר טיח מותז עם צבע אקרילי ו/או ציפוי אבן.

- גובה קירות תומכים :  
קירות צד מפרידים בין מגרשים יהיו בגובה מקסימלי של 1.2 מ' מעל פני קרקע סופיים.  
קיר תומך מגרש יהיה בגובה מקסימלי של 3.0 מ' מעל פני קרקע טבעים.

**ג. הוראות כלליות****1. חלוקה :**

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

**2. הפקעות :**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

**3. רישום :**

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבנייה.

**4. תנאים לביצוע התכנית :**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללו לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**5. היטל השבחה :**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

**6. חניה :**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**7. הוראות הג"א :**

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**9. כיבוי אש :**

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

**פרק 4 – מימוש התכנית**

זמן ביצוע מייד.

2

פרק 5 - חתימות

בעל קרקע :

נ.ט.א.ח.  
זמנות ובניה בע"מ  
ח.פ. 512802218  
טבריה

יוזם התכנית :

נ.ט.א.ח.  
זמנות ובניה בע"מ  
ח.פ. 512802218  
טבריה

מגיש התכנית :

נ.ט.א.ח.  
זמנות ובניה בע"מ  
ח.פ. 512802218  
טבריה

עורך התכנית :

הרמן יאן-אדתיכנ  
מס' רשיון 90181  
מושב אמילוס 60175  
טל/פקס. 06-980760