

מסמך א'

תאריך הכנה : מאי 2000
עדכונים : יולי 2000
מרץ 2001
אפריל 2000

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - טבריה
תחום שיפוט עיריית טבריה

תכנית שינוי מתאר מס. ג/12110
שינוי לתכנית ג/287
(איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים)

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12110/14
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.5.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 12110
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.01 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12110/14
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5099
מיום 4.8.02

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12110/14
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5003
מיום 16.7.01

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

- 1.1 שם התכנית : תכנית שינוי מתאר מס. 12110 שינוי לתכנית ג/287
- 1.2 מקום התכנית : נ.צ. 745000/249700 גוש 15001 חלקות 3,2 וחלק מחלקה 4 גוש 15042 חלקה 12
- 1.3 שטח התכנית : 1.674 דונם.
- 1.4 בעלי ענין : בעל הקרקע : עיריית טבריה - רח' טבור הארץ ת.ד. 508 טבריה 14105. טל: 04-6725314
 יזם ומגיש התכנית : עיריית טבריה
 עורך התכנית : אלי שפיר - אדריכל מ.ר. 06013
 הכבאים 4 ר"ג 52255 טל: 03-677152,
 פקס: 03-6772432
 ד. אלקטרוני: eshapir @ inter.net.il
- 1.5 יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 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 בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בק.מ. 1:250 - מסמך מחייב.
- 1.7 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
- 1.8 באור סימני התשריט : גבול התכנית : קו כחול
 דרך קיימת : חום בהיר
 דרך משולבת : פסים אלכסוניים אדום וירוק לסרוגין
 אזור מגורים ב' : תכלת
 שטח לשרותים הנדסיים : חום מותחם באדום
 שטח לבניני צבור : חום מותחם חום
 מבנה להריסה : תיחום בצהוב
- 1.9 טבלת שטחים : מצב קיים:
 שטח לשרותים הנדסיים : 1.078 דונם 64%
 שטח לבניני צבור : 0.231 דונם 14%
 אזור מגורים ב' : 0.365 דונם 22%
 סה"כ : 1.674 דונם 100%
- מצב מוצע:
 שטח לשרותים הנדסיים : 1.443 דונם 86%
 דרך משולבת : 0.231 דונם 14%
 סה"כ : 1.674 דונם 100%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 מטרות התכנית : הרחבת שטח לצרכי מכון מים.
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית : 1. שינוי יעוד שטח לבניני צבור ואזור מגורים ב' לשטח לשרותים הנדסיים לצורך הרחבת השטח הקיים לשרותים הנדסיים.
2. שינוי יעוד אזור מגורים ב' לדרך משולבת.
3. קביעת זכויות והוראות בניה באזור שרותים הנדסיים.
4. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי סעיף 121 לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

פרק 3 - הוראות התכנית

- 3.1 רשימת תכליות ושימושים: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- אזור שרותים הנדסיים : בריכות איגום, מתקנים טכניים, מבנים למתקנים טכניים, מבנים לאיחסון ושרותים נלווים למכון המים.
- דרך משולבת : תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות, רצופים, גינון, תאורה ורהוט רחוב. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין מינימליים			אחוזי בניה/שטח בניה - מינימלי				גובה בניה מכס		
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה (3) A	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שירות D	לכיסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ E (2)	מס. קומות
אזור לשרותים הנדסיים (מכון המים)	כמסומן בתשריט	0	0	3	80%	-	75%	5%	80%	80%	2
דרך משולבת											10

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באשור ועדה מקומית.
 $D+C = B+A = E$ (2)
 (3) מפלסי בריכת מים ומכון שאיבה ייחשבו כמפלס קומת כניסה.

א. עצוב אדריכל

1. מבנה הבריכה יחופה בחומר עמיד כדוגמת פסיפס, קרמיקה, אבן מנוסרת, בקווים רצופים אפקיים במספר גוונים. – לפי דוגמא שתאושר ע"י מהנדס העיר.

2. גדרות בגובה מינימאלי 2.20 מ' יחופו בחמרים כגון סיליקט מבוקע או כורכרית או אבן מסותתת – בקווים אפקיים כולל רצועת אבן שחורה מקומית אופקית.

ב. תשתיות: 1. מים

: אספקת מים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.

2. ניקוז

3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3. ביוב

4. איסור בניה : 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מתחת ובקרבת קוי חשמל

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

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

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

מ – 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ – 1 מ' מכבלים 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 החשמל.

3. המרחקים האנכים ומינימליים 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 ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

- 1.1 : תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט וכפוף לסעיפים 121 ו: 122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רשום.
2. רישום : תוך חדשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת אחוד וחלוקה מחדש, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט לאחוד וחלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
3. מבנים קיימים : מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או שטחים צבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
4. מבנים להריסה : הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לפני תחילת בצוע המבנים החדשים.
5. בינוי : הבינוי המוצע, כמסומן בתשריט, הינו מנחה בלבד ואינו מחייב. שינויים בבינוי יותרו ע"י הועדה המקומית בתנאי שלא יהיו בהם משום שינוי להוראות בפרק 3.
6. תנאים לבצוע התכנית : תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכת.
7. חניה : החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
8. הוראות הג"א : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

פרק 4 - ממוש התכנית

- 4.1 שלבי ביצוע : שלב אחד.
- 4.2 תקפות התכנית : לא התחיל ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 חתימות

- : בעל הקרקע: עיריית טבריה
- : היוזם ומגיש התכנית: עיריית טבריה

בהחלטה / להפקדה למתן תוקף
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מ ר ח ב ט ב ר י ת

תכנית מס' 2110/2
 המהנדס העירוני

תתפנית התקילה ע"י הועדה המקומית
 נייר הועדה תאריך 10/6/10

עורך התכנית: א. שפיר אדריכלים בע"מ : א. שפיר
 אדריכל ומתכנן ערים בע"מ