

10.04.01

מחוז הצפון

נפה : טבריה

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת : ג/ 11974

מטרה עיקרית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג.במ/ 37 טבריה - "נוף כנרת", המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מספר ג' 4447.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה, רח' דובדבן, מורדות טבריה 310/4.

מספר גוש**	חלקי חלקה	מגרש	נ.צ. מרכזי	מזרח : 743/675	צפון : 248/950
15090	59	37			

1.3 שטח התוכנית : 915 מ"ר

- מערכת המדידה האופקית הותמרה לרשת בקרה חדשה.
- המדידה בוצעה בשיטה קוטבית
- השטח חושב אנליטית.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 11974
 הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
 ביום 5.11.01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
 דרך קרית הממשלה, נצרת עילית.
 טל: 04-6558211 פקס: 04-6558656

יזם התוכנית:

מלכה בן שאגן ת.ז. 5146354/5
 רח' דובדבן, מורדות טבריה 310/4
 טל/פקס: 04-6734644

מגיש התוכנית:

מלכה בן שאגן ת.ז. 5146354/5
 רח' דובדבן, מורדות טבריה 310/4
 טל/פקס: 04-6734644

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין
 מסי רשיון 37004
 רח' הירדן 100 טבריה.
 טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

הודעה על אישור תכנית מס. 11974
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5058
 מיום 7.3.02

תוכנית מפורטת מקומית מס' ג/ 11974 מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ מב/ 37 לתכנית מפורטת מס' ג' 4447.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקניימ 1:250 - מסמך מחייב.

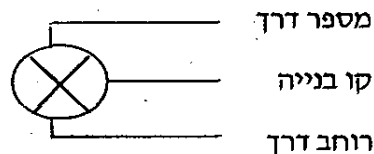
1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
10.09.99	עדכון 1
10.04.01	עדכון 2
04.12.01	

1.8 הגדרות ומנחים: משמעותם של מונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול מגרש	קו מלא שחור
שטח מגורים ג' מיוחד	צבע צהוב מותחם בכתום
מס' גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
גבול גוש	קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים
מספר חלקה	מספר מותחם עגול
גבול בניה	קו שחור מקווקו
גבול חלקה	קו מלא שחור



1.10 טבלת שטחים:

ממצב מוצע		ממצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
100%	915 מ"ר	100%	915 מ"ר	שטח מגורים ג' מיוחד
100%	915 מ"ר	100%	915 מ"ר	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי הוראות תוכניות מס' ג/במ/37 בדבר שינוי הוראות להרחבת הבניינים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי הוראות הרחבת המבנים
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד הקרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיית בניוי יעודים אדריכלים
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח עיקרי קיים מ"ר (לפי טבלת זכויות קיימות)		ייעוד קרקע
113.3%	1037 מ"ר	מגורים ג' מיוחד

* שטח זה כולל הרחבות עתידיות כפי שמפורט ב ג/ במ/ 37

סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצע)		ייעוד קרקע
117.7%	1077 מ"ר	מגורים ג' מיוחד

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 שימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

- 3.1.1 אזור מגורים ג' מיוחד: שטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בכתום מהווה אזור מגורים ג' מיוחד ויחולו על שטח זה ההוראות הבאות.
אזור מגורים ג' מיוחד – יישמש להקמת בנין מגורים בלבד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים ושנ"ב 1992)

מצב קיים

* לפי ג/במ/ 37 ותכנית הגשה מאושרת

מס' יחידות	גובה בניה מקסימלי		קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	שתי קומות מעל מפלס הכביש	קדמי	אחורי	צדדי		
6 יח'	+3 עמודים		4	7	3.5	915 מ"ר	מגורים ג' מיוחד

* הגובה ימדד במרכז הבניין ויכול להשתנות השיעור חצי קומה (1.5 מ')

קומה	סה"כ שטח עיקרי	אחוזים	סה"כ שירות שטח	שטח הרחבות לפי ג/במ/ 37	סה"כ שטח עיקרי
קומה א (מתחת לכביש)	251 מ"ר	27.4%	4% שטח נספחים	1 יח' 50 מ"ר	סה"כ שטח עיקרי
קומה ב' (מעל לכביש)	281 מ"ר	30.7%		1 יח' 25 מ"ר	
קומה ג' (מעל הכביש)	255 מ"ר	27.9%		1 יח' 50 מ"ר	
סה"כ	787 מ"ר	86.0%		250 מ"ר	1033 מ"ר

מצב מוצע

מס' יחידות	גובה בניה מקסימלי		קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	שתי קומות מעל מפלס הכביש * 8 מ'	קדמי	אחורי	צדדי		
6 יח'	+3 עמודים		4	7	3.5	915 מ"ר	מגורים ג' מיוחד

* הגובה ימדד במרכז הבניין ויכול להשתנות השיעור חצי קומה (1.5 מ')

קומה	סה"כ שטח עיקרי	אחוזים	סה"כ שירות שטח	שטח הרחבות לפי ג/במ/ 37	סה"כ שטח עיקרי
קומה א (מתחת לכביש)	251 מ"ר	27.4%	4% שטח נספחים	1 יח' 50 מ"ר	סה"כ שטח עיקרי
קומה ב' (מעל לכביש)	281 מ"ר	30.7%		1 יח' 25 מ"ר	
קומה ג' (מעל הכביש)	255 מ"ר	27.9%		1 יח' 50 מ"ר	
סה"כ	787 מ"ר	86.0%		290 מ"ר	1077 מ"ר

3.3 הוראות נוספות:

א, – הוראות והנחיות נוספות:

- אזור מגורים ג' מיוחד – ישמש להקמת מבני מגורים בגובה עד 3 קומות על עמודים, עד 6 יח"ד - מדורגים – בשיטת הבית הגדל.
1. הבניינים יבנו ללא חדר מדרגות סגור, הגישות לכל הדירות תהיינה דרך מדרגות חיצוניות.
 2. ניתן להצמיד גינות פרטיות מוגדרות לכל קומת מגורים.
 3. בכל מקום בו השיפוע אינו מאפשר הצמדת גינה פרטית לכל קומה ניתן לבנות קומה אחת שאינה צמודה לקרקע ובלבד שסה"כ כל הקומות בבניין לא יעלה על 4 קומות.
 4. גובה הבניינים ימדד ממרכז הבניין ויכול להשתנות בשעור חצי קומה (1.5 מ').

הרחבת הבניינים תבוצע כדלהלן:

קומה עליונה:

בנוסף למספר הקומות המצוין להלן – תותר בניית 2 חדרים על הגג שיהיו צמודים, ויהוו חלק בלתי נפרד של הדירה שתחתיהם. שטח החדרים כולל המדרגות לא יעלה על 50 מ"ר/יח".

קומה תחתונה:

תותר הוספת שני חדרים אך לא יותר מ- 50 מ"ר כולל מדרגות שיהיו חלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, התוספת תבוצע בקומת העמודים שתחת שטח בדירה.

קומה אמצעית:

תותר תוספת בנייה בשטח מרפסת הגג, השטח המקסימלי לא יעלה על 65 מ"ר ליחידה הדרומית 251 מ"ר ליחידה הצפונית.

- ההרחבה תבוצע בצמוד לדירת המגורים בצורה שלא תפגע בדירות המגורים האחרות בבניין.
- תוספת הבנייה תעשה בהתאם לפסק הדין של כבוד נשיא בית משפט השלום בטבריה מיום 14.09.99 הנוגע לחלקה זו, החלק של תוספת הבנייה שתשמש מרפסת ליחידה העליונה תבנה מבטון שטוח כפי שמפורט בפסק הדין.
 - הבקשה להיתר בניה תכלול את כל דרישות התכנון של פסק הדין הנוגע לחלקה זו.

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים. חזיתות המבנה תהינה מחומרים קשיחים, והקירות יחופו אבן או חומר איכותי אחר, בשיעור 100% או בשילובים שונים באישור המהנדס.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מזדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בנייה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום המבנה ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון הרחוב.

3.3.2 מזגנים:

המזגנים ראו מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה, ויותקנו ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יח".

3.3.3 שילוט:

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, ע"פ פרטים שהתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
- ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה ע"פ הנחיות עיריית טבריה.

3.3.4 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

3.3.5 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג, הדודים יהיו מוסתרים, ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד ובאישור מהנדס העיר.

3.3.6 צנרת:

לא תתוקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצונים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקינות ותת קרקעיות ותחברנה למבנה בצורה פנימית.

3.3.7 ארובות:

א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
ב. מכלי הדלק / סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

3.3.8 פרגולות ומרפסות:

א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק – יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.
ב. צורה ומידות סופיות של פרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבנייה, ותחשב ע"פ הוראות החוק.
ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

3.3.9 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

3.4.0 גגות:

א. לא יותר גימור אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר גג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

3.4.1 הוראות פיתוח נוף:

תכניות פיתוח:

- א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בק"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:
 1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
 2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה ע"פ הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכנן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.
 3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחוב, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.
 4. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נטיעות וגיזון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח נוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
 5. תצורף תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לעקירה נטיעה וצמחים/ שיחים לשתילה, מפרט חומרי גמר וריצוף עם דוגמאות צבע ודגם. בתאום עם מחלקת גנים ונוף בעירייה ובאישור מהנדס העיר.

3.4.2 מסלעות וקירות תומכים:

מסלעות תבנה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.5 – 2.0 מ' יזורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שיועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שת: לה בכמות שתבטיח כיסוי צמיחה. המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה של כ- 40 ס"מ תוך הקפדה על בניית אופקית. הקירות התומכים יהיו מחומר המותאם לאופי הרחובות הגובלים למגרש ולחומרים שבשימוש המבנה, באישור מהנדס העיר.

3.4.2 תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 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 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 בניה בשטח תוכנית.

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. מבנים קיימים:

מבנה מגורים מדורג 3 קומות + קומת עמודים (2 קומות מעל מפלס הכביש) סה"כ 6 יח' דיר.

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנה זה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית 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.

2. תנאים לביצוע התוכנית:

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

3. היטל השבחה:

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

4. חניה

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

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יעשה עד 3 שנים מקבלת אישור לתכנית הת.ב.ע

04-6558211

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
דרך קרית הממשלה, נצרת עילית.
טל: 04-6558211 פקס: 04-6558656

יזם התוכנית: מלכה בן שאן ת.ז. 5146354/5
רח' דובדבן, מורדות טבריה 310/4
טל/פקס: 04-6734644

מגיש התוכנית: מלכה בן שאן ת.ז. 5146354/5
רח' דובדבן, מורדות טבריה 310/4
טל/פקס: 04-6734644

Handwritten signature

עורך התוכנית: אדריכל ברם פיין
מס' רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

בנין
אדריכלים
37004
