

תאריך: דצמבר 2001

מחוז הצפון

12234	הודעה על אישור תכנית מס.
5078	מדידת גילקוט הפרסומים מס.
30.5.01	מיום

מרחב תכנון מקומי: טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית טבריה

שם ישוב:	טבריה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה	1965
אישור תכנית מס.	12234
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום	5.12.01
לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג / 12234 המהווה שינוי לתכנית מס' ג / 287, מתאר טבריה.
טבריה שיכון מעון לעובד, שכונת הדייגים.

1.2 מקום התוכנית:

מקום התוכנית בעיר התחתית בטבריה במתחם אתוה הידוע כ"שכונת הדייגים".

נ.צ. מרכזי	מזרח: 250,500 – 250,700	צפון: 743,350 – 743,425
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15032	53,54,55,56,57,58	
	59,61,62,63	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול 7.46 דונם במדידה גרפית.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע:

1. מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עלית
טל: 04 - 6558211

2. עמידר טבריה
רח' הצנחנים 2
טל: 04 - 6791975

3. פרטיים

יזם התוכנית:

1. משרד הבינוי והשיכון - שיקום שכונות טבריה
רחוב ז'בוטינסקי 1, טבריה
טל: 04 - 6733276 פקס: 04 - 6733307

מגיש התוכנית:

1. משרד הבינוי והשיכון
רח' ז'בוטינסקי 1, טבריה.
טל: 04 - 6733276 - 04 פקס: 04 - 6733307

עורך התוכנית:

אדריכל אורי מילוסלבסקי
מס' רשיון: 0-055895-51
רחוב הפלמ"ח 42, צפת 13221.
טל: 04 - 6972222 פקס: 04 - 6920040

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט יעודי קרקע: שטח ישוב עירוני.

תוכנית אב: אין תוכנית אב מאושרת.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג' / 287 מאושרת.

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 12 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב (הבניה תתבצע בהתאם לנספח בלבד).

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
יוני 2000	הכנה
ספטמבר 2000	עדכון 1
מאי 2001	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תוכנית	- קו כחול עבה רציף.
גבול תוכנית מאושרת	- קו כחול עבה מקוטע.
אזור מגורים א'	- שטח צבוע כתום בהיר
אזור מגורים ב'	- שטח צבוע כתום כהה
דרך מאושרת	- שטח צבוע חום בהיר.
אזור חניה בתחום מגרש פרטי	- שטח צבוע אדום.
דרך להולכי רגל	- אדום מקווקו ירוק.
מספר חלקה מאושרת	- עיגול בצבע שחור ובתוכו מספר בצבע שחור.
גבול מגרש מאושר	- קו רציף שחור.
גבול גוש	- קו סגול עם משולשים.
זכויות דרך	- רוזטה עם מספרים.
קווי בגין	- קו מרוסק שחור.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
מגורים א'	5.93	79.5		
מגורים ב'			5.16	69.17
דרך מאושרת	1.23	16.5	1.230	16.49
דרך מוצעת			0.78	10.45
דרך להולכי רגל	0.294	4.0	0.294	3.89
סה"כ	7.46	100%	7.46	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תכנון מחדש של אזור המגורים, לרבות קביעת קוי בנין חדשים, אחוזי בניה ואפשרות להרחבה של מבנים הן לרוחב והן לגובה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. התאמת קווי בנין בהתאם לבינוי הקיים.
- ב. הגדלת אחוזי בניה לכל בנין ובנין.
- ג. קביעת גובה מבנים מחדש.
- ד. קביעת תוכניות עיצוב ארכיטקטונית למתחם כולו.

1.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יחידות דיור
מגורים		
מגרשים 58,59	1300 מ"ר $\times$ 2 = 2600 מ"ר	16
מגרשים 53,54,55,56,57	535 מ"ר $\times$ 5 = 2675 מ"ר	30
סה"כ	5275 מ"ר	46

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

א. אזור מגורים א':

- א. יותר לבנית מגורים, חניה ומחסנים לפרטיים.
- ב. כל התכליות המותרות בתוכנית מתאר טבריה מס' ג / 287.

ב. אזור מגורים ב':

1. ישמש לבניית מגורים בלבד.
2. חניה לפרטים ודרכי גישה לחניה בתחום המגרש.
3. מעברים ציבוריים להולכי רגל לרבות חדרי מדרגות ומעליות מקורים ו/או פתחים.

ג. דרך מאושרת:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גיגון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ד. דרך להולכי רגל:

תשמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גיגון ומתקני תשתיות באישור הועדה המקומית.

ה. שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה לא תותר בניה למעט:

1. מגרש משחקים לילדים.
2. טיפוח ונוי (מדשאות, שבילים, ספסלים לרווחת הציבור).
3. יותר מעבר של מערכות הן לצורך אחזקת השצ"פ והן לדרכים ציבוריים.
3. מתקנים הנדסיים באישור מהנדס הועדה המקומית.

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 תשנ"ב 1992)**

אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי																קווי בניין			שם האזור (שימושים) עיקריים	
מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מפלס הכניסה	קדמי			גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש							
		במטרים	מס' קומות						אחורי	צדדי										
7	לפי תוכנית בינוי	17	4 + ע	90%	לפי תוכנית בינוי	20%	70%	70%	לפי תוכנית בינוי			865.9	53	מגורים ב'						
7		17	4 + ע	90%		20%	70%	70%				792.1	54							
7		17	4 + ע	90%		20%	70%	70%				711.8	55							
7		17	4 + ע	90%		20%	70%	70%				669.5	56							
7		17	4 + ע	90%		20%	70%	70%				869.6	57							
17		17	4 + ע	180%		40%	140%	170%				813.9	58							
17		17	4 + ע	180%		40%	140%	170%				806.9	59							
לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מבנים טכניים באישור הועדה המקומית.																דרך				
לא תותר כל בניה בשלב זה למעט מבנים טכניים באישור הועדה המקומית.																				
שצ"פ																				

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מותרות למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:
עיצוב ארכיטקטוני:

א. חומרי בניה וגמר

בבקשת היתר הבניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר לרבות החובה בציפוי אבן בחלק ממעטפת המבנה המהווה לפחות 80% משטח המעטפת.

ב. דודי שמש

יותקנו מוסתרים על הגגות על פי תוכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

ג. צנרת

לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות אלא על פי תכנית בקשת היתר בניה.

ד. מיזוג אוויר

לא תותר התקנת מזגנים או קומפרסורים לנ"ל אלא באופן מוסתר על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

ה. ארובת הסקה מרכזית

אם יהיו ישולבו במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

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 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 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.

4. במידה וישנם קוי מתח קיימים אשר הותקנו בעבר עוד טרם אישור תוכנית זו יאושרו אלה כחלק מהתוכנית.

* כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

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. הפקעות:

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

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור
כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י
נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנות
מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי
למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקן.

3. הוראות הג"א:

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

4. כיבוי אש:

קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות
רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5. עתיקות

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

פרק 4 : שלבי ביצוע ותקפות התוכנית

א. שלבי הביצוע:

1. ביצוע התוכנית יותנה באישור כללי של הועדה המקומית לכל בנין ובנין.
2. הפתרון לביצוע יהיה לפחות של יחידת בנין אחת כוללת.
3. תוכנית הביצוע כמוראה בנספח הבינוי.

ב. תקפות התוכנית:

1. תוקף התוכנית לביצוע הינו כ - 5 שנים.
2. הועדה המקומית תוכל לאשר בארכת תוקף בהתאם לשיקולים או בעיות שעלולות להתעורר עקב בעיות כלכליות של תושבים.
3. בכל מקרה, תוכל הועדה המקומית להתנות ביצוע וצורת גמר, הכל בתאום עם מהנדס העיר.

החלטות
 שיוות התכנון המוסמכות.
 החלטות היונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוחס
 התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה רשמת
 ונחתם ענין הסכם מתאים בידו ויד התוכנית או בניה במקום
 הסכמת כל בעל ענין התכנון או בעל ענין מוסמכת. ללא כל
 חוזה ודמיין על ידי בעל ענין התכנון או בעל ענין מוסמכת.
 ללא כל חוזה ודמיין על ידי בעל ענין התכנון או בעל ענין מוסמכת.
 בקיום הסכם מתאים על זכותו לבעל ענין התכנון או בעל ענין מוסמכת
 בעל ענין התכנון או בעל ענין מוסמכת על זכותו לבעל ענין התכנון או בעל ענין מוסמכת
 או על זכותו לבעל ענין התכנון או בעל ענין מוסמכת.
 ניתנת אר ורס מנקודת מבט תכנונית.
 מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפוני

שלמה דברת
 מנהל שיקום שכונות טבריה

יוזם התוכנית

משרד התכנון והשיכון
 מחוז הגליל
 18/3/02

25.03.02

מילוסלבסקי אוריאל בע"מ

עורך התוכנית

שלמה דברת
 מנהל שיקום שכונות טבריה

מגיש התוכנית

משרד התכנון והשיכון
 מחוז הגליל
 18/3/02

תאריך

בהחלטה / להחלטה / למתן תוקף
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מרחב טבריה
 תכנית מס' 12234/8
 המהנדס העירוני
 התכנית נמקבלת ע"י הועדה המקומית
 תאריך 13.3.02
 יו"ר הועדה