

מחוז הצפון

מרחב תכנון - טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית טבריה

תכנית מס' 12601

שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 3449

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. 12601 ג	
גרת המחוזית לתכנון ובניה החליטה	ביום 20/2/09
לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

יוזם התכנית : יעקוב חן
 שלום טולדנו
 יוסף חן
 רח' אלחדף 3/18 טבריה
 טלפקס. 6722502 - 04

הודעה על אישור תכנית מס. 12601 ג
פורשמה בליקוט הפרסומים מס. 5073
מיום 8-5-02

בעל קרקע : יעקוב חן
 שלום טולדנו
 יוסף חן
 רח' אלחדף 3/18 טבריה
 טלפקס. 6722502 - 04

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית**1.1 שם התכנית :**

תכנית זו תקרא – תכנית מס' _____, שינוי לתכנית מס' ג/3449

שתחול על שטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

1.2 מקום התכנית :

ישוב – טבריה, רח' גולדה
 גוש 15078-חדש (15047-ישן)
 חלקה 58-חדשה (23 – ישנה)
 חלקי חלקות 73

1.3 שטח התכנית : 1132.0 מ"ר
 שיטת מדידה פולרית לפי רשת ארצית חדשה.
 גבולות חושבו אנליטית.

1.4 בעלי עניין :**בעל הקרקע :**

יעקוב חן
 שלום טולדונו
 יוסף חן
 רח' אלחדף 3/18 טבריה
 טל. 04 - 6722502

זם התכנית :

יעקוב חן
 שלום טולדונו
 יוסף חן
 רח' אלחדף 3/18 טבריה
 טל. 04 - 6722502

מגיש התכנית :

יעקוב חן
 שלום טולדונו
 יוסף חן
 רח' אלחדף 3/18 טבריה
 טל. 04 - 6722502

עורך התכנית :

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

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/3449 .
 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 תנועה וחניה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
יוני 2001	עדכון 1
אוקטובר 2001	

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק לתכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם מספר	גבול גוש רשום ומספרו
קו שחור עם מספר בעיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
צבע כתום מותחם בצבע כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
צבע חום	דרך קיימת ומאושרת
קו אדום דק מקוטע	קו בניין
מסגרת בקו שחור עבה מנוקדת בפנים	מבנה קיים
מסגרת בקו שחור עבה עם קוים אלכסוניים פנימיים	מבנה מוצע
עיגול ובתוכו מספרים : מספר עליון מספר תחתון מספר צדדי	רוזטה מספר דרך רוחב הדרך קו בניין

1.10 טבלת שטחים:

מוצע (%)	מוצע(מ"ר)	קיים (%)	קיים(מ"ר)	יעוד
-----	-----	80.8	915.0	אזור מגורים מיוחד
19.2	217.0	19.2	217.0	דרך קיימת או מאושרת
100.0	1132.0	100.0	1132.0	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכניות ועיקרי הוראות התכניות

2.1 מטרת התכנית :

- תוספת 7 יח"ד (מאושרות 12 יח"ד , סה"כ 19 יח"ד) במבנה מגורים קיים.

- תוספת 2 קומות.

- תוספת אחוזי בנייה
(מותר 120% שטח עקרי, סה"כ 205% שטח עקרי, 95% שטח שרות).

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- קביעת הוראות בנייה מיוחדות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד מקס'	סה"כ שטח עקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
19	1875.5 מ"ר	אזור מגורים מיוחד

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 מיוחד – למגורים, מסחר בהתאם להוראות בנייה מיוחדות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :

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

קו בניין			מספר יח"ד מקס' למגרש	מספר קומות מקס'	גובה בניין מקס' מ'	אחוזי בנייה (שטח בניה מקסימלי)								גודל מגרש (מ"ר)	שם אזור
אחורי	צדדי	קדמי				סה"כ שטח בנוי	כיסוי קרקע (%)	סה"כ שטח שרות	סה"כ שטח עקרי	שטח שרות		שטח עקרי			
										מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה		
6.0	4.0	5.0	19	קמת קרקע, קומת כניסה, 6+ קומות מגורים	25 מ' מעל מפלס קרקע	300	65	95	205	50	45	---	205 *	915.0	אזור מגורים מיוחד

*- יותר שימוש בקומת כניסה למסחר בשטח 100.0 מ"ר שטח זה יגרע מסך כל השטח המותר לבנייה.

3.3 הוראות נוספות :**א. הוראות בנייה מיוחדות :**

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

1. קומת קרקע : תשמש למחסנים כמצוין בנספח בינוי וחניות כמצוין בנספח הסדרי תנועה וחניה..
2. קומת כניסה : תשמש למגורים, מסחר כמצוין בנספח בינוי.
3. מספר קומות : קומת קרקע, קומת כניסה, 6 קומות מגורים.
4. מספר יח"ד בקומה : קומת כניסה : 1 יח"ד, קומה טיפוסית : 3 יח"ד.
5. מספר יח"ד מירבי : 19 יח"ד.

6. קווי בניין :

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| 6.1 קו בניין קדמי | - 5.0 מי מגבול מגרש ועד קיר הבניין. |
| 6.2 קו בניין אחורי | - 6.0 מי מגבול מגרש ועד קיר הבניין. |
| 6.3 קו בניין צדדי | - 4.0 מי מגבול מגרש ועד קיר הבניין. |

7. גובה בניין :

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

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

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

10. 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 ו/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' 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 בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי 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 ועי"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 (התקנות 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 התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

פרק 4 – מימוש התכנית

זמן ביצוע מיידית.

פרק 5 - חתימות

בעל קרקע :

יוזם התכנית :

מגיש התכנית :

עורך התכנית :

הרמן ואיר-אדריכל
מס' השיון 40181
מושב אמנון 20115
טל/פקס. 06-980760