

2-4800

20.05.02

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק הוצגו והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12113
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.3.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עירית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/ 12113 "תוספת יחידת דיור" מהווה שינוי לתוכנית מפורסנת ג/ 3649 מאושרת.
תכנית זו תחול על השטח המתואר בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומתווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': רקפת 32/2, רמת טבריה ג'.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 743/450	צפון: 248/925
מספר גוש**	חלק חלקה	
15282	121 (חדש), 87 (ישן)	

1.3 שטח התוכנית: 455.5 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
דרך קרית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560502

יזם התוכנית:

ציון פיניאן ת.ז. 79664256
רח' רקפת 32/2, רמת טבריה ג'
טל: 04-6793430 פקס: 04-6793344

מגיש התוכנית:

ציון פיניאן ת.ז. 79664256
רח' רקפת 32/2, רמת טבריה ג'
טל: 04-6793430 פקס: 04-6793344

עורך התוכנית:

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

1 מתוך 7

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית מהווה שינוי לתוכנית מס' 3649 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 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקניימ 1:250 - מסמך מחייב.

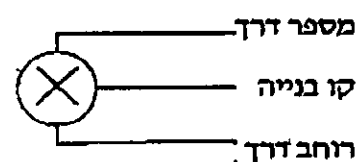
1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
יולי 2000	עדכון 1
10.03.02	עדכון 2
20.05.02	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול מגרש	קו מלא שחור
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
דרך מאושרת/ קיימת	שטח צבוע חום
מס' גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
גבול גוש	קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים
מספר חלקה	מספר מותחם עגול



1.10 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
אזור מגורים ב'	380.5 מ"ר	83.54%	380.5 מ"ר	83.54%
דרך קיימת / מאושרת	75 מ"ר	16.46%	75 מ"ר	16.46%
סה"כ	455.5 מ"ר	100%	455.5 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי הוראות זכויות בניה בדבר שינוי צפיפות יח' למגרש.
בתכנית זו תוספת 1 יח' דיור ותוספת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- תוספת 1 יח' דיור למגרש.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיית בינוי יעודים אדריכלים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות קיימות)	מספר יח' דיור
מגורים ב'	64% * 761 מ"ר = 485 מ"ר	3 יח'

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות השימושים:

כללי: לא יינתן 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 מגורים ב': שטח הצבוע בתשריט תכלת מהווה אזור מגורים ב' ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור זה.

דרכים: יישמש לכביש, מזרקות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, בויב ותקשורת.

3.2 זכויות והגבלות בניה:
לא יינתנו חיתרי בניה אלא בהתאמה לכוחות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מצב קיים/ מאושר - 364/3												
צפונות נטי' מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסי'				קני בניה			גודל מגרש מנימלי (במ"ר)		שטח האזור (שומרים) עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סח"כ	הכסות מקסימלית	שטח שולח	שטח עיקרי	מרחק למפלס הבנייה	מגל למפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי	
2	8 מ' + 3 מ' גובה גרענים	2	400 מ"ר	---	400 מ"ר	2 * 200 מ"ר	0%	400 מ"ר 200 מ"ר	5	5	3	700 מ"ר מגורים ב'
----- אסורה בניה -----												
דרכים												

מצב מוצע

צפונות נטי' מס' יח"ד למגרש	גובה בנייה מקסימלית		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'								קנין בנין			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שומרים) עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סח"כ	הכסית מקסימלית	שטח שולח	שטח עיקרי	מרחק לסמל הבנייה	מגל לסמל הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי				
3	12 מ'	3	7796 585 מ"ר	37%	13% 20 מ"ר	64% 485 מ"ר	0%	7796 585 מ"ר	5 / 0	5	3 / 0	700 מ"ר	אזור מגורים ב'		
----- אסורה בנייה -----															
דרכים															

* חוקי או מבנה עור-ס-גבול קדמי/ צדדי
* ניתן להקיים מבנה עור (חניה מקורה) על גבול מצד ש קדמי/ צדדי בגודל שלא יעלה על 40 מ"ר. שטח זה יחשב כשטח שירות.

3.3 הוראות נוספות:

א, – הוראות והנחיות נוספות:

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא עי"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 בקניימ 1:250 על רקע תכנית מזידה עדכנית, ויטומט שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מבלי 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 בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות שולבו בתחום המבנה ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון הרחוב.

3.3.2 אנטנות:

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

3.3.3 קולטי שמש:

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

3.3.4 צנרת:

לא תתקן צנרת כשהיא חשופה ע"י הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכ"י תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

3.3.5 פרגולות ומרפסות:

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

3.3.6 עדויות אדריכליות:

יתר שילוב של אדריכליות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

3.3.7 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.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בטאום 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 ובקדבת קו חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הכולט ואז הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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'.

הערות

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנאים 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:

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית

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

ג. - הוראות כלליות

1. תנאים לביצוע התוכנית:

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

2. היטל השבחה:

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

3. חניה

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

4. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית ונדן 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
דרך קרית הממשלה, סצרת עילית.
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560502

יוזם התוכנית:

ציון פיניאן ת.ז. 79664256
רח' רקפת 32/2, רמת טבריה ג'
טל: 04-6793430 פקס: 04-6793344

מגיש התוכנית:

ציון פיניאן ת.ז. 79664256
רח' רקפת 32/2, רמת טבריה ג'
טל: 04-6793430 פקס: 04-6793344

עורך התוכנית:

אדריכל ברס פיון
מס' רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

40048
40048
40048