

5

1

2-4831

מחוז הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון טבריה

ועדה לתכנון ובנייה - טבריה

תכנית מס' ג/11957

שינוי לתכנית מס' ג/6847

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס. ג/11957
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.9.02 להפקד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

יוזם התכנית : מנחם שמעון
 רח' השומר 20 טבריה
 טל. 06-6790112

הודעה על הפקדת תכנית מס. ג/11957
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5073
 מיום 8.5.02

בעל קרקע : מנחם שמעון
 רח' השומר 20 טבריה
 טל. 06-6790112

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. ג/11957
 ...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 14.8.02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

עורך התכנית : אדריכל - יאיר הרמן
 שערי העיר ת.ד. 2016 צפת
 טל. 06-6820620
 פקס. 06-6820621

הודעה על אישור תכנית מס. ג/11957
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5124
 מיום 5.11.02

פברואר 2002

1. שער פנימי

מחוז	צפון
תחום שיפוט מוניציפלי	עירית טבריה
ועדה לתכנון ובנייה	טבריה
תכנית מס'	11957/ג
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/6847	
מקום : גוש	15002
חלקה	121
שטח התכנית	646.0 מ"ר
מס' יחידות דיור	(קיים+מוצע) 15
קני"מ : תרשים סביבה	1: 10000
תכנית מגרש	1: 250
תכנית בינוי	1: 200
יוזם התכנית	מנחם שמעון רח' השומר 20 טבריה טל. 06-6790112
בעל הקרקע	מנחם שמעון רח' השומר 20 טבריה טל. 06-6790112
המתכנן	י.הרמן - אדריכל שערי העיר ת.ד. 2016 צפת טל. 06-6820620
יועץ תחבורה	חזד חביב מהנדסים ת.ד. 16102 נצרת טל. 06-6555769
מודד	אפלכאום דוד רח' האילנות 12 גבעת נשר טל. 04-8215583
תאריך	2002 פברואר

חזד ת. מהנדסים בע"מ
אנג' חזאד חביב
יועץ תנועה

1. שם ותחולת התכנית

תכנית זו תקרא – תכנית מס' ג/11957, שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/6847 שתחול על שטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת : תקנון (9 עמ') – מסמך מחייב.
תשריט - מסמך מחייב.
תכנית בינוי - מסמך מנחה.
נספח חניה - מסמך מחייב.

3. מטרת התכנית

3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד.

3.2 הגדרת שטחים עיקריים ושטחי שרות.

3.3 תוספת 2 יח"ד – סה"כ 15 יח"ד.

3.4 שינוי בקווי בניין.

3.5 קביעת הוראות בנייה חדשות.

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/6847.

במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית ג/6847

הוראות תכנית זו הקובעות.

5. סימני התשריט

קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו שחור עם מספר בעיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
צבע צהוב	אזור מגורים ג'
צבע כתום מותחם בצבע כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
מסגרת בקו שחור עבה	בניין מאושר בבנייה מצב קיים
מסגרת בקו שחור עבה עם קווים אלכסוניים פנימיים	בניין בבנייה מצב מוצע

6. טבלת שטחים ויעודי קרקע :

יעוד	קיים(מ"ר)	קיים (%)	מוצע(מ"ר)	מוצע (%)
אזור מגורים ג'	646.0	100	-----	-----
אזור מגורים מיוחד	-----	-----	646.0	100
סה"כ	646.0	100	646.0	100

7. רשימת שימושי קרקע :

אזור מגורים מיוחד – למגורים ומשרדים בהתאם להוראות בנייה מיוחדות.

8. הוראות בנייה מיוחדות – אזור מגורים מיוחד

נספח הבינוי מנחה לגבי העמדת הבניין, קווי בניין, מספר קומות, מפלס הכניסה, גובה מבנה. היתר לא יינתן אלא בהתאמה לנספח בינוי.

8.1 מפלס כניסה : ישמש למגורים ומשרדים כמצוין בתשריט ובנספח בינוי.

8.2 קומת קרקע : תשמש לצורכי חניה ומחסנים כמצוין בתשריט .

8.3 מספר קומות : כמצוין בנספח בינוי – סה"כ 7 קומות.

8.4 מספר יח"ד בקומה : דירה אחת בקומת כניסה, שלוש יח"ד בקומה טיפוסית, שתי דירות בקומת גג.

8.5 מספר יח"ד מירבי : 15 יח"ד.

8.6 קווי בניין :

8.6.1 קו בניין קדמי - 5.0 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין.

- 0 מ' לקומת חניון.

- 3.0 מ' למרפסת.

8.6.2 קו בניין צדדי מזרחי - 3.6 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין.

- 0 מ' לקומת חניון.

- 2.8 מ' למסתורי כביסה.

8.6.3 קו בניין צדדי מערבי - 4.0 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין.

- 0 מ' לקימת חניון.

- 3.2 מ' למסתורי כביסה.

8.6.4 קו בניין אחורי - 5.4 מ' מגבול מגרש ועד קיר הבניין.

- 4.0 מ' למרפסת.

8.7 גובה בניין :

גובה +0.00 - של המבנה – לפי המצוין בנספח בינוי.

גובה מקסימלי של המבנה יהיה כפי שמצוין בנספח בינוי.

תותר בנית מעקות בטון היקפיים, מסתור קולטי שמש, מערכות טכניות

וחדרי מכוונות אשר לא יחושבו לצורך קביעת גובה המבנה.

8.8 חומרי גמר : קירות חוץ יצופו ב- 80 % משטחם בחומרים עמידים, שיש, אבן ניסורה, גרניט פורצלן.

8.9 חניה תהינה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות תכנון ובנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983).

8.10 מערכות טכניות :

8.10.1 חדר מכונות למעלית, מדרגות, מסתור קולטי שמש ומערכות טכניות

על הגג המבנה ישולבו בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין.

8.10.2 מתקני מיזוג אוויר דירתי ים יותקנו במסתור אשר ישלב בעיצוב

ארכיטקטוני של המבנה, דודי שמש יותקנו בדירות.

9. פיתוח תשתיות והנחיות כלליות

9.1 כבישים, מדרכות ונטיעות

דרכי גישה ומדרכות יעשו ע"י וע"ח בעל המגרש.

9.2 קירות תומכים

אבן לקט מקומית בבניה עם גב בטון.

9.3 ביוב

תכנית ביוב תאושר ע"י מנהלת הכנרת, משרד הבריאות ומהנדס הועדה.

9.4 ניקוז מי גשם

תכנית פיתוח המגרש תיתן פתרון ניקוז לבניינים וסביבתם ותאושר

ע"י מהנדס ועדה מקומית, ומנהלת כנרת.

9.5 אספקת מים

חיבור מערכת המים מהמבנה לקו ראשי תעשה ע"ח בעל הקרקע

ובהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה.

9.6 אשפה

מסתור אשפה יבנה בתחומי המגרש ויאושר ע"י מהנדס העיר ומחלקת תברואה.

9.7 היטלים

היטל השבחה יגבה כחוק.

9.8 חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת חשמל בקווים תת-קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת חשמל.

בקרבת קווי חשמל עליונים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי, העבר דרך התייל הקיצוני והקרוב של קו חשמל או מדוד קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

בקו תחת נמוך - 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר

בקו מתח עליון עד 110-150 ק"ו - 10.0 מטר

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק של עד 20.0 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

10. מרחב מוגן

מרחבים מוגנים יבנו בהתאם לתקנות העדכניות של פיקוד העורף.

11. הפקעה ורישום לצורכי ציבור

השטחים מיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 יופקעו כחוק ויושמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.

12. טבלות זכויות והגבלות בניה

לפי תקנון התכנון והבניה (דיושב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

שם אזור	גודל מגרש	אחוזי בניה (שטח בניה מקסימלי)											
		אחוזי בניה		מספר דירות		מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות			
		מספר דירות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות		
אזור מגורים מיוחד	646 מ"ר	15	5 + קומות מגורים	24.0 מ' מעל מפלס הכניסה	319%	40%	140%	179%	74%	66%	---	179%	****

* - קו בנין קדם - 5.0 מ' מגבל מגרש עד קוד הבנין.
0 מ' - לקומת חניון.
3.0 מ' - למרפסת.

** - קו בנין צדדי מודרני - 3.6 מ' מגבל מגרש עד קוד הבנין.
0 מ' - לקומת חניון.
2.8 מ' - למסגרת כביסה.
קו בנין צדדי מערבי - 4.0 מ' מגבל מגרש עד הבנין.
0 מ' - לקומת חניון.
3.2 מ' - למסגרת כביסה.

*** - קו בנין אחורי - 5.4 מ' מגבל מגרש עד קוד הבנין.
4.0 מ' - למרפסת.

**** - יתוך שטח בקומת כניסה למשרדים בשטח 30.0 מ"ר

חתימות :

שמעון את צמח
~~יזמות בע"מ~~
ח.פ. 51-277726-9

יוזם התכנית :

שמעון את צמח
~~יזמות בע"מ~~
ח.פ. 51-277726-9

בעל קרקע :

הרמן זאיר-אדריכט
מס' השיון 40131
מושב אמזלים 20115
טל/פקס 06-980760

עורך התכנית :