

5

2-4832

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - טבריה

עיריית טבריה

תוכנית מפורטת מס' ג/12969

"שטח למבני ציבור בשכונת קריית משה בטבריה"

עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, טבריה

הכנה	יולי 2001
עדכון	29.4.02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה
תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית טבריה

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' ג/12969- שטח למבני ציבור בשכונת קריית משה
בטבריה.

1.2 המקום:
טבריה, שכונת קרית משה

נ.צ. מרכזי-	מזרח: 249850	צפון: 244000
גוש	חלקה	חלקי חלקה
15034		10,71,1

בכל מקרה של סתירה בין רשימת גושים זו לבין התשריט, יקבע גבול התכנית המופיע בתשריט.

1.3 שטח התוכנית: 905 מר' במדידה גרפית.

1.4 בעלי עניין:
בעלי הקרקע: עיריית טבריה, רח' טבור הארץ ת.ד. 508 מיקוד: 14105
טל: 04-6739526 פקס: 04-6725314.

יזם ומגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה, רח' טבור הארץ ת.ד. 508 מיקוד: 14105 טל: 04-6739526 פקס: 04-6725314

עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה, רח' טבור הארץ ת.ד. 508 מיקוד: 14105 טל: 04-6739526 פקס: 04-6725314.

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

1.5.1 התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות ותמ"מ 2.

1.5.2 תוכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/6075 על כל שינויה ותיקוניה.

1.5.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח- תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

1.6.1 תקנון בן 9 עמודים- מסמך מחייב.

1.6.2 תשריט בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב.

1.6.3 חתך בינוי לרוחב המגרש - מסמך מנחה.

1.7. תאריך הכנת תכנית:

תאריך	הכנה	עדכון 1	עדכון 2	עדכון 3
	יולי 2001	29.4.02		

1.8. הגדרות ומושגים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו.

1.9. באור סימני התשריט:

קו כחול רציף -	גבול התכנית
שטח צבוע חום בהיר -	דרך רשומה או מאושרת
שטח צבוע ירוק -	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע כתום -	אזור מגורים א'
שטח צבוע אוקר -	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום תחום בחום כהה -	שטח לבניני ציבור
קו משונן -	גבול גוש
ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק -	מספר חלקה רשומה
קו ירוק רציף -	גבול חלקה רשומה
ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק מקוטע -	מס' חלקה רשומה לביטול
קו ירוק מקוטע -	גבול חלקה רשומה לביטול
קו שחור רציף -	גבול מגרש מוצע
ספרה שחורה מוקפת בעיגול שחור -	מס' מגרש מוצע

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרות התכנית:

שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח משצ"פ לשב"צ על מנת לאפשר בניית מבני ציבור לשימוש תושבי השכונה.

פרק 3: הוראות התכנית

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1. רשימת התכליות והשימושים:

השטח הצבוע חום מיועד למבני ציבור: גן ילדים, מועדון נוער, מעון, וכיו"ב.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחודי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992)

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות:

שם האזור (שימושים) עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בניין (במטר)			אחודי בניה/ שטח בניה מקסימלי * *					גובה בניה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי *	מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סר"כ	מס' מס' קומות
מבני ציבור		3	3	5/0	90%	----- **	75%	15%	50%	90%	2
											9

הערות:

- * לא כולל חניון תת קרקעי אשר יותר לבנייה במרווח קדמי 0.
- ** תותר העברת אחודי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הוראות עיצוב אדריכלי :

- 1.1 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בניה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח מפורטת למגרש, הכוללת: מיקום המבנים בחלקה/ במגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות, מיקום גינון ונטיעות.
- 1.2 גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים.
- 1.3 התקנת מתלי כביסה, מכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית) ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ותוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.
- 1.4 לא תותר התקנתן של אנטנות לטלפון סלולרי על הגג.
- 1.5 אנטנות לקליטת שידורי לוין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד ובתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג.
- 1.6 הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומות המותקנים בתחום תכנית זו.
- 1.7 בכל מקרה של הפרשי גובה העולים על 0.50 מ' ואשר תמוכים בקיר- יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר לפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' - יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- 1.8 בחזיתות המגרש הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.9 חומרי הבניה והגמר של גדרות יהיו אחידים. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת "יהודה רשתות או שוו"ע.

2. תנאים למתן היתר בנייה:

2.1 פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר בהתאם לתכנית שתוגש ובאישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.

2.2 הוועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, הגשת תכניות שלמות – גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ב. תשתיות:

כללי:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השרותים העירוניים יהיו תת קרקעיים ויעברו בתוך התוואי של הדרכים.

קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השירות העירוניים לבניין- יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. בעבודות אשר יבצעו הרשות המקומית או נציגיה לצורך אחזקת, הרחבת ושיפור הדרכים בתחום הרצועה המוכרזת של הדרך, ואשר תחייבנה שינוי במיקום עמודי חשמל, תקשורת, העמקת תשתיות לחשמל תקשורת וטל"כ, תהיה הרשות רשאית לדרוש את ביצוע השינויים הללו מבעלי התשתיות על כל העלויות הכרוכות בכך. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל תקשורת וטל"כ, תהא חובה להניח בצנרת קשיחה בלבד. שוחות ביקורת ימוקמו בתחומי המדרכות ולא בתחום המיסעה.

1. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית או נציגו.

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל ותקשורת:

4.1. תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות החיבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הועדה ובכל מקרה יוצבו ארונות סעף בתחום דרך, בתוך גומחה בקיר הגובל ברצועת הדרך.

4.2. תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי צורך בתחום כל ייעודי הקרקע. על בעלי הקרקע בתחום התכנית להקצות את הנדרש לתחנות טרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.

4.3. על מגישי בקשות בנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בנייה אשר אינה כוללת חדר או מגרש לת"ט פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.

4.4. הגבלות בניה מתחת ובקרבת עמודי חשמל:
א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה
רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בינויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל.

4.5 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה.
לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מסודר.

סוג הכבל	מרחק מזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1000 וולט	0.5 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מ'
מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מ'

ג. הוראות כלליות

1. הפקעות:

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

2. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלילית לחוק התכנון והבניה.

3. חנייה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הועדה חשיבות לכך. בהתאם

לכך יהיו סידרי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.

4. הוראות הג"א:

לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. כיבוי אש:

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

6. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 : מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 : חתימות

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

בהמלצה / להחלטה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מרחב פתוח
תחום מס' 12969/8
המהנדס העירוני
התכנית נחלתה
יו"ר הועדה



עורך התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ה 1965
 12969/2. הפקדת תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 6/9/02 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס.
 12969/2
 מורכבה בילקוט המרסומים מס. 5112
 מיום 12.9.02

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ה 1965
 12969/2. אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12/9/03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.
 12969/2
 מורכמה בילקוט המרסומים מס. 5222
 מיום 4.9.03