

## מחוז צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי טבריה

עיריית טבריה  
אגף הנדסה

2003-06-22

נתקבל

**שינוי תכנית מפורטת מס' ג' / 11804**

**שינוי יעוד וזכויות בניה**

**בחלקה 9 בגוש 15008, בטבריה**

שנוי לג' / 2405

ינואר 2000

להפקדה אוגוסט 2001

לתוקף דצמבר 2002

**מחוז צפון**

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**

**מרחב תכנון מקומי טבריה**

**שינוי תכנית מפורטת מס' ג' / 11804**

**שינוי יעוד וזכויות בניה**

**בחלקה 9 בגוש 15008, בטבריה**

**שנוי לג' / 2405**

**ינואר 2000**

**להפקדה אוגוסט 2001**

**לתוקף דצמבר 2002**

1. כללי

1.1 שם וחלות

תכנית זו תיקרא תכנית שינוי למפורטת ג'/ 11804 - שנוי זכויות בניה בחלקה 9 בגוש 15008 בטבריה.  
שנוי לתכנית מפורטת מס' ג'/ 2405.  
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית. כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

1.2 מסמכי התכנית

תקנון/הוראות - 8 עמ', תשריט בקנ"מ 1:500 שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט, נספח חניה מנחה.

1.3 גבול התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 המקום

נפה:	כנרת
תחום שפוט מוניציפלי:	עיריית טבריה
מרחב תכנון מקומי :	טבריה

השטח נמצא במרכז טבריה, ברח' הפלמ"ח, המסתעף מרח' אלהדיף.

1.5 גוש וחלקה

גוש: 15008 חלקה 9  
גוש: 15009 ח"ה (37 דרך)

1.6 שטח התכנית

0.94 דונם, מדוד גרפית.

1.7 יוזם התכנית ובעל הקרקע

זייד אורניב בע"מ  
רח' גדליהו 1א' חיפה.  
טל': 04-8312030  
פקס': 04-8224344

1.8 עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק. טבעון, טל': 04-9835146, פקס': 04-9833704

1.9 מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד למגורים/דוור מוגן, משרדים.  
ב. שנוי זכויות בניה: הגדלת אחוזי בניה, מס' קומות ומרווחי בניה.

1.10 יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לג/ 2405 במה שנוגע לזכויות הבניה ולפרוט התכלית המותרת ביעוד "מבני ציבור".  
במידה וקיימת סתירה בין התכנית הנזכרת והוראות תכנית זו, יקבעו הוראות תכנית זו.

2. טבלת השטחים לפי היעודים בתשריט

יעוד	שטח קיים/ מוצע בדונם	אחוז מהשטח
אזור למגורים דיוור מוגן ומשרדים	0.75	80.31
דרך קיימת/מאושרת	0.18	19.69
סה"כ	0.94	100

3. תכליות

3.1 אזור למגורים/דיוור מוגן ומשרדים

אזור שימש למגורים ו/או דיוור מוגן לקשישים או משרדים.

3.2 דרך

תשמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל.  
תותר העברת קוי תשתית, הקמת מתקני רחוב ועבודות פיתוח.

3.3 שימוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו כל קרקע או בנין הכלולים בתכנית לתכלית שונה מזו המצוינת בתשריט ובתקנון התכנית לגבי האזור בו הם נמצאים.

4. באור סימני התשריט

גבול התכנית.	קו כחול
גבול תכנית ג/ 3674 בתוקף	קו כחול מרוסק
אזור לקרית ממשלה	שטח צבוע חום עם אלכסונים בחום מותחם בחום אחר
אזור מגורים/דיוור מוגן, משרדים	שטח צבוע כתום אפור לסרוגין
אזור מגורים	שטח צבוע כתום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
גבול גוש	קו ועליו משולשים בשחור
גבול ומספר חלקה רשומה	קו ועגול בירוק
מס' דרך	ספרה ברבוע עליון בעיגול בדרך
קו בנין	ספרה ברבוע צדדי בעיגול בדרך
רוחב דרך	ספרה ברבוע תחתון בעיגול בדרך
מבנה להריסה	קו צהוב מרוסק

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

גובה בניה		סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה מירביים					מרווחים *			שטח מגרש מוערי	יעוד
			תכסית קרקע	שטחי שירות מעל מפלס	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה/שטחי שירות	מעל מפלס כניסה	אחורי	קדמי	צידי		
13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
** 8+1 + 2.5 מפלסי חניה תת-קרקעית	34 + 9 מ' חניון תת קרקעי	745	45	90	310	345	400	4	5	4	700	מגורים/דיור מוגן, משרדים ***

\* מתחת מפלס הכניסה יבוצעו 2.5 מפלסים לחניה תת-קרקעית במרווחי בנייה - 0.0, מפלסי החניה נכללים בשטחי שרות שמתחת למפלס הכניסה.

\*\* על הגג תותר בניית קרוי מעל מתקנים הנדסיים ומתקני שרות שונים לשימוש המבנה ובלבד שלא יעלה על סך הגובה המותר. תותר מרפסת גג. כמו כן יותרו מתקנים הנדסיים כמו ארובות ואנטנות מעבר לגובה המותר.

\*\*\* במידה ויבנו משרדים - יותאם היקף הבניה לכמות החניות שתדרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

5.1 תנאים מיוחדים

- 5.1.1 גובה מרבי של הבניינים - יימדד אנכית מפני הקרקע טבעית לרומו המירבי של הבניין.
- 5.1.2 הניות - ימוקמו בתחום המגרש ומספרן יהיה עפ"י תקן החנייה של משרד התחבורה, התקף בעת הוצאת ההיתר.
- 5.1.3 עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.
- 5.1.4 תכנית הבינוי המנחה המצורפת לתשריט התכנית מטרתה להציג את אופי הבינוי המוצע. שינויים, לעומת המוצג בתכנית המנחה, בעת הגשת תכניות להיתר בניה, לא יחשבו כחריגה כל עוד ישמרו קוי הבנין, % הבניה המותרים, הגבהים ושאר המגבלות המופיעות בטבלת זכויות ומגבלות בניה שלעיל.
- 5.1.5 גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית (בזלת). אין להקים קירות אבן, בגובה מעל 1.2 מ' מגובה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.
- 5.1.6 מתקני אשפה, דודי שמש, מיכלי מים ומתקנים - הועדה המקומית תספק למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה. אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות בזלת בגובה המיכלים. לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מזוג אויר.
- 5.1.7 תעודת גמר - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות בפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו.

6. שונות

- הוצאות היתרי בניה בשטח התכנית תותנה באישור תכנית בינוי כוללת ונספח נופי בוועדה המקומית.
  - א. תכנית הבינוי תכלול:
    - העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבנינים, סימון דרכי שירות ושכילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור על רקע מפה מצבית, שתעשה ע"י מודד מוסמך.
  - ב. הנספח הנופי שיכלול את תחום הקו הכחול של התכנית ויתאם לה יכלול התיחסות לנושאים הבאים:
    - מאפייני הצמחיה בשטחים הפתוחים.
    - מאפייני תיחום השימושים השונים: אבן שפה, גדר, גינון וכו'.
    - טיפול נופי באזורי החניה - איתור נקודות צמחיה.
    - מיקום אמצעי אחסון פסולת ואופן הצנעתם.

## 6.2 קוי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרע בין התיל קיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופה	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח מעל 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

### הערה:

במידה ובאיזור 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 לכבלים חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות מול חברת החשמל.

## 6.3 תשתיות

א. כל בנין יהיה מחובר למערכת הביוב העירונית. סילוק השפכים ייעשה בצינורות תת-קרקעיים למתקן הביוב, החיבור למערכת הביוב יהיה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. ניקוז מי הגשם ייעשה ע"פ תכנית ניקוז שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי.

ד. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל לישראל.

## 6.4 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

## 6.5 עתיקות

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

6.6 חניה

תוכנו בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

6.7 הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים יופקעו עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

6.8 חלוקה

גבולות חלקות שאינם תואמים תכנית זו יבוטלו, השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים המסומנים בתשריט.

6.9 אשפה

אשפה תפונה עפ"י חוק עזר של עיריית טבריה.  
מיקום מיכלי האשפה יהיה באישור ותאום עם מהנדס העיר.

6.10 כבוי אש

הידרנטים לכיבוי אש יבוצעו לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

6.11 מיקלוט

סידורי המיקלוט כשטח התכנית יהיו בהתאם להנחיות הג"א ובאישורם.



7. התימות

ערן מבל  
ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ  
51-2261804  
רחל קולר \* ק. טרעון  
04-9835146

עורך התכנית:

ירוזם התכנית:

בעל הקרקע:

עדכון: 17/12/01

D:\DOCS\eranmeb\Tveria.2405 - שנוי לג 11804 - שנוי לג 2405

1180415 הודעה על אישור תכנית מס.  
5187 מורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
22.5.03 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
1180415 אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 11.9.02 לאשר את התכנית.  
נציג (חש"מ) ר. סגל  
נציג הועדה המחוזית