

מחוז הצפון

נפה: טבריה

מרחב תכנון מקומי: טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי: טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' טה/מק/ג/10484/3 מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10484 בתוקף "שינוי קו בניין, רח' המגינים".

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה, רח' המגינים

נ.צ. מרכזי	מזרח: 744/325	צפון: 250/625
מספר גוש**	15006 (ישן)	62 (ישן)
	15097	16

1.3 שטח התוכנית: 1312 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

יונה צבי
רח' המגינים 13, טבריה
פלא: 051-220515 טל/פקס: 04-6721785

זם התוכנית:

יונה צבי
רח' המגינים 13, טבריה
פלא: 051-220515 טל/פקס: 04-6721785

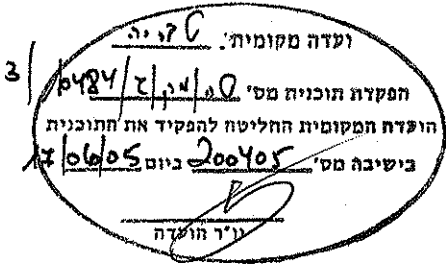
מגיש התוכנית:

יונה צבי
רח' המגינים 13, טבריה
פלא: 051-220515 טל/פקס: 04-6721785

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין
מס' רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.

טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828
מיום 17/7/05 עמוד 5417
1 מתוך 6

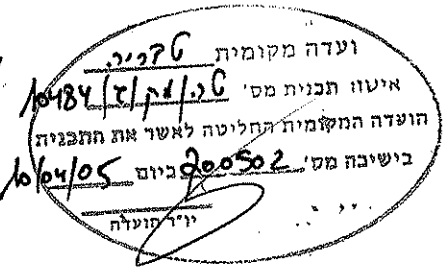


3/טה/מק/ג/10484/3
21/01/05
21/01/05
23/01/05

המגיש
המגיש
המגיש
המגיש

3/טה/מק/ג/10484/3

5377
1960



3/טה/מק/ג/10484/3
16/10/05
16/10/05
12/10/05

3/טה/מק/ג/10484/3
3475
5417

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 10484 בתוקף

בכל מקרה של סתירה בין הזראות תוכנית זו להזראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה כשתאושר.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22.02.04	הכנת התוכנית
13.04.04	עדכון 1
17.10.04	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה	קו מלא ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו
גבול מגרש	קו מלא שחור
גבול בין תכניות	קו כחול מקווקו
מגורים ג'	צבע צהוב
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום
קו בניין	קו אדום מקווקו
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים
מס' גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
מספר חלקה	מספר מותחם בעגול ירוק רציף
מספר חלקה לביטול	מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו
מס' מגרש	מספר מותחם בעגול שחור

1.10 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
מגורים ג'	878 מ"ר	66.92%	878 מ"ר	66.92%
דרכים	434 מ"ר	33.08%	434 מ"ר	33.08%
סה"כ	1312 מ"ר	100%	1312 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי קו בנין ע"פ בניה בפועל ובהתאם למופיע בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי גבולות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

* אין תוספת אחוזי בניה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים ג' חדש: שטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מהווה אזור מגורים ג' ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור זה.

3.1.2 דרכים: ימש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלון ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשי"ג 1992)

מצב קיים - לפי ג' 10484

צפיפות נטו / מ"ר / יחיד למגורש	גובה בנייה מקסימלי			אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'						קווי בניין צדדי	קווי בניין גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
	גובה בנייה מקסימלי	מס' קומות	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	מותרות למפלס תפניסה	מעל למפלס תפניסה	קדמי	אחורי				צדדי
9 יחיד תערה * מס' 1	3 מ' לקומה	תניין תת קרקעי + קומות 4+ קומות גג +	378%	בתחום לקווי הבנייה	213%	165%	100% עבור תניין תת קרקעי ומחסנים	278%	5	6	4	6 ט"ב מ"ר	אזור מגורים ג'
----- אסורה בנייה -----													
1. לצורך תוספת כל-שהיא למס' יחיד מתחייבת הגדלת מגרש מניימלי ב- 600 מ"ר.													
2. בכל החלקות שהתכנית חלה עליהן יותר קו בנין אפס לתניין תת קרקעי בלבד.													
מצב מצוע													

צפיפות נטו / מ"ר / יחיד למגורש	גובה בנייה מקסימלי			אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'						קווי בניין צדדי	קווי בניין גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
	גובה בנייה מקסימלי	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	מותרות למפלס תפניסה	מעל למפלס תפניסה	קדמי				אחורי
9 יחיד תערה * מס' 1	3 מ' לקומה	תניין תת קרקעי + קומות 4+ קומות גג +	378%	בתחום לקווי הבנייה	213%	165%	100% עבור תניין תת קרקעי ומחסנים	278%	5/4 ולפי תשריט	---	3 מ' ולפי תשריט	878 מ"ר	אזור מגורים ג' חדרש
----- אסורה בנייה -----													
1. לצורך תוספת כל-שהיא למס' יחיד מתחייבת הגדלת מגרש מניימלי ב- 600 מ"ר.													
2. בכל החלקות שהתכנית חלה עליהן יותר קו בנין אפס לתניין תת קרקעי בלבד.													
* ניתן לבנות חניה מקורה בגובה בנייה 0 קדמי/צדדי.													
דרישים													

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום 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 ובקרבת קוי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5.

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'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנווג 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 100 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 בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. - הוראות כלליות

1. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות 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 (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. הוראות הג"א:

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

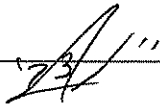
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יונה צבי

רח' המגינים 13, טבריה

פלא: 051-220515 טל/פקס: 04-6721785




יזם התוכנית:

יונה צבי

רח' המגינים 13, טבריה

פלא: 051-220515 טל/פקס: 04-6721785

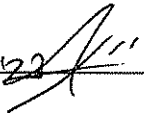


מגיש התוכנית:

יונה צבי

רח' המגינים 13, טבריה

פלא: 051-220515 טל/פקס: 04-6721785



עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין

מס' רשיון 37004

רח' הירדן 100 טבריה.

טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

נרם פיין
אדריכלים
מס. ר. 37004

