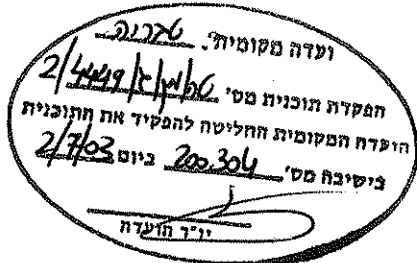


09.10.03

06.06.04



מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עירית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' טה/מס/ג/2/4449 שינוי קו בניה " מהווה שינוי לתכניות טה/מס/ג/7226 (בתוקף), ג/7266 (בתוקף), ו ג/4449 (בתוקף).

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.



1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': הירדן

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 243/775	צפון: 200/450
מספר גוש**	15012	
חלקות	חלקי חלקות	
16, 8, 19, 18	20, 15, 7	

1.3 שטח התוכנית: 3124 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

הודעה על אשור תוכנית מס' 2/4449/א/מ/א/ט  
יחזקאל מורד בע"מ רח' הירדן 100, טבריה  
טל: 04-6722192 פקס: 04-6722192

54/7  
מיום 17/7/05 עמוד 3475  
יחזקאל מורד בע"מ רח' הירדן 100, טבריה  
טל: 04-6722192 פקס: 04-6724054

2/4449/א/מ/א/ט  
הודעה על אשור תוכנית מס' 22/6/05  
פודסמה בעיתון האל ביום 22/6/05  
ובעיתון (הצופה) ביום 22/6/05  
יחזקאל מורד בע"מ רח' הירדן 100, טבריה  
טל: 04-6722192 פקס: 04-6724054

22/6/05  
ובעיתון מקומי האל ביום 22/6/05  
(הצופה)  
אדריכל ברס פיין מסי רשיון 37004 רח' הירדן 100 טבריה.  
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית - מהווה שינוי לתכניות טה/מק/ג/7266/1 (בתוקף), ג/7266 (בתוקף),  
לתכנית ג/4449 (בתוקף).

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 8 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

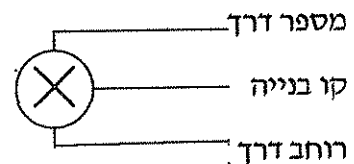
**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
26.06.00	הכנת התוכנית
27.07.03	עדכון 1
09.10.03	עדכון 2
06.06.04	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו מלא ירוק	גבול חלקה
קו ירוק מקווקו	גבול חלקה לביטול
קו מלא שחור	גבול מגרש
קו כחול מקווקו	גבול בין תכניות
שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור, תכלת ומותחם באפור	אזור משולב לתחנת דלק, שירותי דרך ומבנים מסחריים
שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור, סגול ומותחם בסגול כהה	אזור מסחרי במפלס העליון ומלאכה במפלס התחתון
שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה	אזור מסחרי
שטח צבוע חום	דרך קיימת מאושרת
קו צהוב מקווקו	להריסה
קו אדום מקווקו	קו בניין
קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים	גבול גוש
גוש/ מספר בין 5 ספרות	מס' גוש
מספר מותחם בעגול ירוק רציף	מספר חלקה
מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו	מספר חלקה לביטול
מספר מותחם בעגול שחור	מס' מגרש



**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
70.67%	2208 מ"ר	70.67%	2208 מ"ר	אזור משולב לתחנת דלק, שירותי דרך ומבנים מסחריים
1.41%	44 מ"ר	1.41%	44 מ"ר	אזור מסחרי במפלס העליון ומלאכה במפלס התחתון
3.94%	123 מ"ר	3.94%	123 מ"ר	אזור מסחרי
23.88%	749 מ"ר	23.88%	749 מ"ר	דרך קיימת מאושרת
100%	3124 מ"ר	100%	3124 מ"ר	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית****2.1 מטרות התוכנית:**

שינוי קו בניין עפ"י בניה בפועל - מקו בניה קדמי 3 מ' בקומת הקרקע ל קו בניה 0 מ' בקומת הקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

שינוי גבול 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 ישמש 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 משולב לתחנת דלק, שירותי דרך ומבנים מסחריים:**

שטח הצבוע בתשריט פסים אלכסונים אפור, תכלת ומותחם באפור מהווה אזור משולב לתחנת דלק, שירותי דרך ומבנים מסחריים ויחולו על שטח זה הוראות תכנית ג/ 7266 לגבי אזור זה.

**אזור מסחרי במפלס העליון ומלאכה במפלס התחתון:**

שטח הצבוע בתשריט פסים אלכסונים אפור, סגול ומותחם בסגול כהה מהווה אזור מסחרי במפלס העליון ומלאכה במפלס התחתון ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור זה.

**אזור מסחרי:**

שטח הצבוע בתשריט אפור מותחם באפור כהה מהווה אזור מסחרי ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור זה.

**דרכים:** ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת.

זכויות והגבלות בנייה :  
 לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.  
 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות הבנייה לפי התכנון והבנייה  
 (חשיב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

**מצב קיים לפי תכניות שטח/מקב/7266/1, ג/7226**

גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'		אחוז בנייה / שטח בנייה מקסי'		קווי בניין		גודל מגרש מניימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח			קדמי
14.50	4	280%	180%	100%	180%	100%	180%	לפי קיים	אזור משועב לתחנת זלק, שירותי דרך ומבנים מסחריים אזורי מסחרי במפלס תעליון ומלאכה במפלס התחתון אזורי מסחרי
----- אטורה בנייה -----									
<b>מצב מוצע</b>									
<b>שם האזור (שימושים עיקריים)</b>									

\* בקומות הקרקע 3 מי נסיגה מקו החריב ומעל קומות הקרקע יבנה המבנה עד לגבול החלקה.

גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'		אחוז בנייה / שטח בנייה מקסי'		קווי בניין		גודל מגרש מניימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח			קדמי
14.50	4	280%	180%	100%	180%	100%	180%	לפי קיים	אזור משועב לתחנת זלק, שירותי דרך ומבנים מסחריים אזורי מסחרי במפלס תעליון ומלאכה במפלס התחתון אזורי מסחרי
----- אטורה בנייה -----									
<b>מצב מוצע</b>									
<b>שם האזור (שימושים עיקריים)</b>									

## א, – הוראות והנחיות נוספות:

### ב. - 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 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 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:

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.

### ג. - הוראות כלליות

#### 1. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית 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.

## 5. כיבוי אש:

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 תקפות התוכנית:

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

## פרק 5 - חתימות

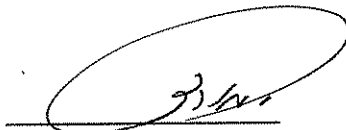
### בעל הקרקע:

יחזקאל מורד בע"מ  
רח' הירדן 100, טבריה  
טל: 04-6722192 פקס: 04-6724054



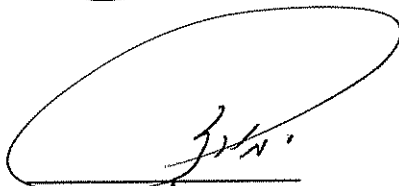
### יזם התוכנית:

יחזקאל מורד בע"מ  
רח' הירדן 100, טבריה  
טל: 04-6722192 פקס: 04-6724054



### מגיש התוכנית:

יחזקאל מורד בע"מ  
רח' הירדן 100, טבריה  
טל: 04-6722192 פקס: 04-6724054



### עורך התוכנית:

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

ברם פיין  
אדריכלים  
מס. ר. 37004