

ועדה מקומית אברהם
 4/10484/א/ת.א.מ.ת. מס' 200502
 החלטת תוכנית מס' 200502
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית
 בשיבה מס' 200502 ביום 12/1/05
 יו"ר הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי – עיריית טבריה

4/10484/א/ת.א.מ.ת. מס' 200502
 1/2/05
 1/2/05
 4/2/05
 יו"ר
 מנהל

תכנית מס' טה/מק/ג/10484/4

4/10484/א/ת.א.מ.ת. מס' 200502

5391
 1089
 יו"ר

שינוי קו בניין קבוע בתכנית

שינוי לתכנית מס' ג/ 10484
 בסמכות ועדה המקומית

ועדה מקומית אברהם
 אישור תכנית מס' 200502
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 200502 ביום 20/1/05
 יו"ר הועדה

יוזם התכנית : ברזיק בע"מ
 רח' תבור הארץ 2 טבריה
 טל. 0505328076

4/10484/א/ת.א.מ.ת. מס' 200502
 מודסמה בילקוט הפרסומים מס' 5117
 מיום 12/1/05

בעל קרקע : ברזיק בע"מ
 רח' תבור הארץ 2 טבריה
 טל. 0505328076

4/10484/א/ת.א.מ.ת. מס' 200502
 הודעה על אשור תוכנית מס' 200502
 מודסמה בעיתון הארץ ביום 26/5/05
 ובעיתון הצופה ביום 26/5/05
 ובעיתון מקומי ביום 27/5/05

עורך התכנית : אדריכל – יאיר הרמן
 נווה אורנים ת.ד. 2016 צפת
 טל/פקס. 04-6820620

תאריך הכנה : אוקטובר 2004
 תאריך עדכון : פברואר 2005

התכנית אינה טעונה
 אישור השר

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית1.1 שם התכנית :

תכנית זו תקרא – תכנית מס' טה/מק/ג/10484/4, שינוי לתכנית מס' ג/10484

שתחול על שטח התחום בקו כחול עבה בתשריט מצורף.

1.2 מקום התכנית :

ישוב - טבריה, רח' אלחדיף
 גוש - 15097
 חלקות - 42
 חלקי חלקות - 43

1.3 שטח התכנית : 1810.0 מ"ר

שיטת מדידה פולרית לפי רשת ארצית חדשה.
 גבולות חושבו אנליטית.

1.4 בעלי עניין :

יוזם התכנית : ברז'יק בע"מ
 רח' תבור הארץ 2 טבריה
 טל. 0505328076

בעל קרקע : ברז'יק בע"מ
 רח' תבור הארץ 2 טבריה
 טל. 0505328076

מגיש התכנית : ברז'יק בע"מ
 רח' תבור הארץ 2 טבריה
 טל. 0505328076

עורך התכנית : יאיר הרמן – אדריכל
 מס' רשיון 4081
 נווה אורנים ת.ד. 2016 צפת
 טל/פקס. 6820620 – 04

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/10484. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה. תכנית זו לא משנה את תכנית ג/14/287 שינוי הוראות בנייה ותוספת שרות.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון 8 עמ' – מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.
 ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:200 – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה אוקטובר 2004
 עדכון 1 פברואר 2005

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם מספר במלבן בצבע אדום	גבול גוש רשום ומספרו
קו ירוק עם מספר בעיגול בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
צבע תכלת	אזור מגורים ג'
צבע כתום	אזור מגורים מיוחד
קו אדום דק מקוטע	קו בניין
עיגול ובתוכו מספרים :	רוזטה
מספר עליון	מספר דרך
מספר תחתון	רוחב הדרך
מספר צדדי	קו בניין

1.10 טבלת שטחים :

מוצע		קיים		יעוד
% מהתכנית	סה"כ מ"ר	% מהתכנית	סה"כ מ"ר	
70	1258.0	70	1258.0	אזור מגורים ג'
30	552.0	30	552.0	דרך קיימת/או מאושרת
100	1810.0	100	1810.0	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכניות ועיקרי הוראות התכניות

2.1 מטרת התכנית :

2.1.1 שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית (בסמכות ועדה מקומית 62א. (א) (4)).

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי קו בניין צדדי ל- 0 מ' בקומת קרקע וקומת כניסה.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושי קרקע

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

שימושים מותרים : אזור מגורים ג' – למגורים.

3.2 זכויות והגבלות בנייה :

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מצב קיים

שם אזור	גודל מגרש מינימ' (מ"ר)	אחוזי בנייה/שטח בניה מקסימלי					גובה בניין מקסימלי		קו בניין				
		מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע תכסית	סה"כ	מס' קומות	מטרים	מס' צפיפות יח"ד למגרש	קדמי	צדדי	אחורי
אזור מגורים ג'	600	278	100	165	213	50%	378	קומה תת-קרקעית, קומת כניסה, 4 קומות + קומת גג	18 מעל 0.00	---	5	4	6

מצב מוצע

שם אזור	גודל מגרש מינימ' (מ"ר)	אחוזי בנייה/שטח בניה מקסימלי					גובה בניין מקסימלי		קו בניין				
		מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע תכסית	סה"כ	מס' קומות	מטרים	מס' צפיפות יח"ד למגרש	קדמי	צדדי *	אחורי
אזור מגורים ג'	600	278	100	165	213	50%	378	קומה תת-קרקעית, קומת כניסה, 4 קומות + קומת גג	18 מעל 0.00	---	4.5 לפי קיים	0	6

* קו בניין צדדי לפרגולה בגג התוספת – 2.7 מ'.

3.3 הוראות נוספות :**א. הוראות בנייה מיוחדות :**

ראה נספח בינוי לגבי העמדת הבניין, קווי בניין, מספר קומות, מפלס הכניסה, גובה מבנה.

1. קומת קרקע: לפי קיים תשמש למסחר.
2. קומת כניסה : לפי קיים+תוספת מבוקשת תשמש כשטח לטובת משתמשי מבנה.
3. קומה טיפוסית : לפי קיים.
4. מספר קומות : לפי קיים.
5. מרפסות : יותר שימוש בשטח גג התוספת כמרפסת גג ופרגולה בהיקף הגג עם קו בניין צדדי – 2.7 מ'.

ב. תשתיות :**1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת מקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.

2. ניקוז :

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

3. ביוב :

תנאי קבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים - 2.0 מטר
 - ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מטר
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י) - 11 מטר
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) - 25 מטר.

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן:
 - מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ- 1 מ' בכבלים 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 האנכיים 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 בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימון בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- 6. כבשים, מדרכות ונטיעות:**
- דרכי גישה ומדרכות בתחום המגרש ובחזיתו יעשו ע"י וע"ח בעל המגרש.
- 7. קירות תומכים:**
- קירות תומכים יבנו מאבן לקט מקומי, גובה מקס' מפני קרקע טבעי - 3.0 מ'.

ג. הוראות כלליות

1. רישום :

יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבנייה.

2. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובנייה.

3. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית 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 בנייה.

פרק 4 – מימוש התכנית

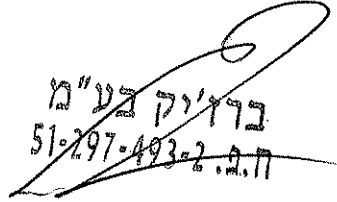
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

משמעות בצוע התכנית לעניין זה הוא אחד מהשניים :

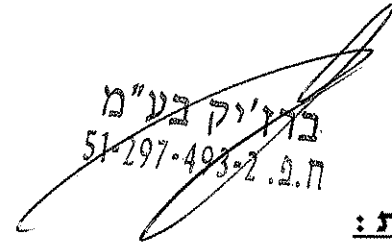
א. רישום מגרשים במכרז למפוי ישראל.

ב. ביצוע פתיחת הדרכים בשטח התכנית.

פרק 5 - חתימות

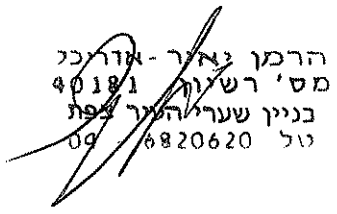

ברוך יוק בע"מ
ח.פ. 2-493-297-51

בעל קרקע :


ברוך יוק בע"מ
ח.פ. 2-493-297-51

יזם התכנית :

עורך התכנית :


הרמן נאיר - אדריכל
מס' רשיון 40181
בניין שעריהער 39
טל 09 820620