

2/27/04
53/16
13/82



מחוז הצפון

נפה : טבריה

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

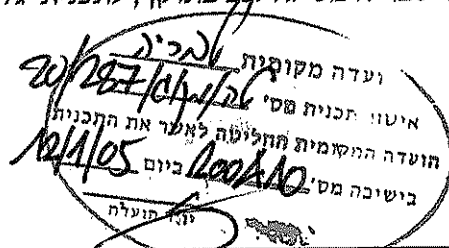
פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

M.G.04
14.G.04
13.G.04
Handwritten notes: 13/82, 10/30

תוכנית מס' טה/מק/ג/ 20/287 " שינוי בקו הבניה למטרת חניון מקורה"
מהווה שינוי לתוכנית מתאר טבריה מס' ג/ 287 בתוקף, לתכנית ג/ 2855 בתוקף ולתכנית טה/מק/ג/ 5/2855 בתוקף.

1.2 מקום התוכנית:



העיר: טבריה, רח':

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 745/300	צפון: 250/875
מספר גוש**	חלקות	
15026	20, 21, 83 (חלק)	

1.3 שטח התוכנית: 1359 מ"ר

הודעה על אשור התוכנית מס' 20/287
פורסמה בעיתון הארץ ביום 10/3/05
ובעיתון הצופה ביום 10/3/05
ובעיתון מקומי אשור ביום 11/3/05

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חלקה 20 - מנהל מקרקעי ישראל

נצרת עלית

טל: 04-6558211 פקס: 04-6558656

חלקה 21 - ניסים ודבורה ממן

שכונת אחווה

טל: 04-6792986 פקס: 04-6791240

הודעה על אשור תוכנית מס' 20/287
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5406

מיום 507A עמוד 507A

יזם התוכנית: ניסים ודבורה ממן

שכונת אחווה

טל: 04-6792986 פקס: 04-6791240

מגיש התוכנית: ניסים ודבורה ממן

שכונת אחווה

טל: 04-6792986 פקס: 04-6791240

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין

מס' רשיון 37004

רח' הירדן 100 טבריה.

טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית - מהווה שינוי לתוכנית מתאר טבריה מס' ג/ 287 בתוקף, לתכנית ג/ 2855 בתוקף ולתכנית טה/מק/ג/ 5/2855 בתוקף.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה כשתאושר.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
04.12.03	הכנת התוכנית
31.05.04	עדכון 1
04.07.05	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 תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
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 ב'	1099 מ"ר	80.87%	1099 מ"ר	80.87%
זרכים	260 מ"ר	19.13%	260 מ"ר	19.13%
סה"כ	1359 מ"ר	100%	1359 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי קו בנין קדמי מ- 4 מ' ל- 0 מ', צדדי מ- 3.5 מ' ל- 0 מ' לצורך חניון מקורה בלבד ופיתוח המגרש הכולל קירות דקורטיביים ופרגולות. לפי תשריט.

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 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.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 אזור מגורים ב': שטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מהווה אזור מגורים ב' ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור מגורים ב'.

שימושים מותרים בהתאם לתכנית מתאר ג/ 287 קבוצת שימושים אזור מגורים ב':
המבנה במגרש יועד לאכסניה / חדרי אירוח ומסעדה

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתולים תשי"ב 1992)

צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגורש	גובה בניה מקסימלי				אחוזי בניה / שטח בניה מקסי'				קניי בנין			גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש) עיקריים
	מעל מפלס מגורש מאושר	מעל מפלס דרך	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח מתחת למפלס הנניסה	מעל למפלס הנניסה	קדמי	אחורי		
9 יח"ד	11.5 מ'	13 מ'	3 + ק. עמודים Ø	100%	40%	לפי ת.ב.ע טוה/מקי/ג/ 14/287	100%	---	4 מ'	6 מ'	3.5 מ'	600 מ"ר או קיים	אזור מגורש 20
	לפי ת.ב.ע ג/ 287												
9 יח"ד	11.5 מ'	13 מ'	3 + ק. עמודים Ø	100%	40%	לפי ת.ב.ע טוה/מקי/ג/ 14/287	100%	---	4 מ'	0 מ'	3.5 מ'	600 מ"ר או קיים	אזור מגורש 21
	לפי ת.ב.ע טוה/מקי/ג/ 5/2855												

1 - או לפי תכנית מפורטת

Ø - קומת רביעית וגובה נוסף מותר בתכנון לשטחים רצופים.

מצב מועד

צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגורש	גובה בניה מקסימלי				אחוזי בניה / שטח בניה מקסי'				קניי בנין			גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
	מעל מפלס מגורש מאושר	מעל מפלס דרך	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הנניסה	מעל למפלס הנניסה	קדמי	אחורי		
9 יח"ד	11.5 מ'	13 מ'	3 + ק. עמודים Ø	100%	85%	לפי ת.ב.ע טוה/מקי/ג/ 14/287	100%	---	4 מ' לפי תשריט	6 מ' לפי תשריט	3.5 מ' לפי תשריט	1099 מ"ר	אזור מגורש
	אזור מגורש												

1 - או לפי תכנית מפורטת

Ø - קומת רביעית וגובה נוסף מותר בתכנון לשטחים רצופים.

4 מתוך 7

* קו בנייה 0 לחתוך מקורח ולפיתוח המגרש (אלמנטים דקורטיביים ופרגולות).

א, – הוראות והנחיות נוספות:**עיצוב ארכיטקטוני:****3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:**

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים. חזיתות המבנה תהינה מחומרים קשיחים, והקירות יחופו אבן בשיעור 100% או בשילובים שונים באישור מהנדס.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום המבנה ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון הרחוב.

3.3.2 שילוט:

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, ע"פ פרטים שהתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
- ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה ע"פ הנחיות עיריית טבריה.

3.3.3 צנרת:

- לא תתוקן צנרת כשהיא חשופה ע"י הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

3.3.4 הוראות פיתוח נוף:**תכניות פיתוח:**

- לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בקני"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:
1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
 2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה ע"פ הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.
 3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחוב, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.

ב. - תשתיות:**1. מים:**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

3. 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 /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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום 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 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 תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. כיבוי אש:

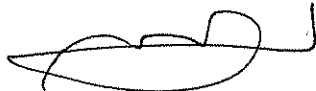
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5. "עתיקות:


- א. השטח כולו הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על - ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

פרק 5 - חתימות

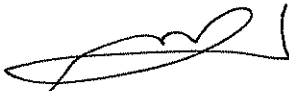
בעל הקרקע: חלקה 20 - מנהל מקרקעי ישראל
נצרת עלית
טל: 04-6558211 פקס: 04-6558656


פגורה ממן

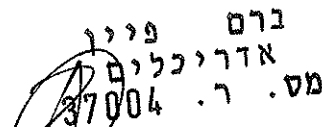
חלקה 21 - ניסים ודבורה ממן
שכונת אחוזה
טל: 04-6792986 פקס: 04-6791240


פגורה ממן

יזם התכנית: ניסים ודבורה ממן
שכונת אחוזה
טל: 04-6792986 פקס: 04-6791240


פגורה ממן

מגיש התכנית: ניסים ודבורה ממן
שכונת אחוזה
טל: 04-6792986 פקס: 04-6791240


ברם פיין
מס. 7. 37004

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