

03.01.01

הודעה על אישור תוכנית מס' 1/4449/מק/מס' 5041

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5041

(10.01.01)

מיום 24.12.99 עמוד 829

מחוז הצפון

נפה : טבריה

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת : _____
 מטרה עיקרית : מהווה שינוי לתוכנית מס' 842 מאושרת,
 ותוכנית ג/ 4449 (הפקעה עבור שטח כביש).

1.2 מקום התוכנית:

העיר : טבריה, רח': הירדן.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 243/800	צפון: 200/400
מספר גוש**	חלקות	מגרש
15033	חלק מחלקה 25	14 (לפי תוכנית מס' 96 \ 2023 ד)

1.3 שטח התוכנית: 0.465 דנ'1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: נחום משה ת.ז. 049785637
 נחום הרצל ת.ז. 049785678
 רח' בר גיורא 10, טבריה.
 טל: 06-6723404 פלא'

יזם התוכנית: נחום משה ת.ז. 049785637
 נחום הרצל ת.ז. 049785678
 רח' בר גיורא 10, טבריה.
 טל: 06-6723404 פלא' 052-693991

מגיש התוכנית: נחום משה ת.ז. 049785637
 נחום הרצל ת.ז. 049785678
 רח' בר גיורא 10, טבריה.
 טל: 06-6723404 פלא' 052-693991

עורך התוכנית: אדריכל ברם פיין
 מס' רשיון 37004
 רח' הירדן 100 טבריה.
 טל: 06-6715562 פקס: 06-6790828

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית מהווה שינוי לתוכנית מס' 842 מאושרת, ותכנית ג/ 4449 (הפקעה עבור שטח כביש).

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 הפנת התוכנית:

תאריך	
03.01.01	הכנת התוכנית
10.07.01	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.8.1 הגדרות לפי חוק התכנון: לכל מונח המוזכר בתכנית זו יש משמעות שנתנה שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והתקנות ע"פ שהן בתוקף וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שיכנסו לתוקפם מזמן לזמן.
למונחים להלן תהיה משמעות לצדם

1.8.2 הגדרות למונחים

שטח מתוכנן בגבולות התשריט שגודלו המינימלי נקבע בתכנית.

מגרש:

אורך הקו האנכי שבין מפלס הקרקע הגבוה ביותר הגובל בבניין ובין המפלס העליון של תקרת הגג.

גובה:

קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלוויזיה.

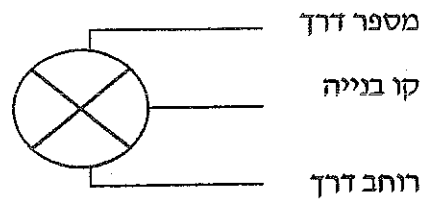
מתקנים הנדסיים:

שטח המסומן בתשריט בצבע או בקו תחום בין אחד ובין בצירופיהם, לציון סוג ואופן שימוש בקרקע ובבניינים המותר באותו אזור בהתאם לתכנית זו.

אזור:

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו מלא שחור	גבול מגרש
שטח צבוע סגול בהיר מותחם בסגול כהה	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
שטח צבוע אדום בהיר	דרך מתוכננת
גוש/ מספר בין 5 ספרות	מס' גוש
קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים	גבול גוש
מספר מותחם עגול	מספר חלקה
קו מלא שחור	גבול חלקה



1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
83.2%	387	83.2%	387	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
16.8%	78	16.8%	78	דרך מתוכננת
100%	465	100%	465	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי הוראות זכויות בניה בדבר שינוי מרווח בניה בחזית מ 3 מ' – 1.5 מ' ובהתאם לקיים + 0 מ' בקומות עליונות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי גבולות בניה.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיית בינוי יעודים אדריכלים
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות קיימות)
מלאכה תעשייה זעירה	$558 = 465 * 1.2$ מ"ר

סה"כ שטח עיקרי לפי טבלת זכויות:

קומת קרקע - $0.3 * 0.465 = 139.5$ מ"ר
 קומה א' - $0.45 * 0.465 = 209.25$ מ"ר
 קומה ב' - $0.45 * 0.465 = 209.25$ מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי 558 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור מלאכה ותעשיה זעירה: שטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר מותחם בסגול כהה מהווה אזור מלאכה ותעשיה זעירה ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור מלאכה ותעשיה זעירה.

3.1.2 דרך מתוכננת: שטח הצבוע בתשריט בצבע אדום בהיר מהווה דרך מתוכננת ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור זה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מצב קיים

שם האזור (שימושיים) ם (עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	שטחים עיקריים מפלס כניסה מעל מפלס הכניסה	סה"כ	מס' קומות	במטרים
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	465	3.5	5	3	30% 45% קומה א' 45% קומה ב'	120%	3	10

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

מצב מוצע

שם האזור (שימושיים) ם (עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	שטחים עיקריים מפלס כניסה מעל מפלס הכניסה	סה"כ	מס' קומות	במטרים
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	465	בהתאם לקיים 1.6	5	1.5 + 0 *	30% 45% קומה א' 45% קומה ב'	120%	3	10

* קומת קרקע בנסיגה של 1.5 מ' או בהתאם לקיים, וקומות עליונות בקו 0 קדמי בכך שנוצרת ארכדה ציבורית בחזית הקדמית של המגרש.

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3. תוראות נוספות:

א, – תוראות והנחיות נוספות:

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבנינים:

- 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 שהייה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סידור, 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 תהייה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהייה 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 מזגנים:

המזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה, ויותקנו ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יח.

3.3.3 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.

3.3.4 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

3.3.5 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג, הדודים יהיו מוסתרים, ההסתרה תהייה לפחות בגובה קצה הדוד ובאישור מהנדס העיר.

3.3.6 צנרת:

לא תתקן 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.

3.3.7 ארובות:

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מכלי הדלק / סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם לתוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

3.3.8 פרגולות ומרפסות:

- א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק – יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.
- ב. צורה ומידות סופיות של פרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה, ותחשב ע"פ תוראות החוק.
- ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

3.3.9 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

3.4.0 גגות:

- א. לא יותר גימור אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר גג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

3.4.1 הוראות פיתוח נוף:

תכניות פיתוח:

- א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בק"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 תתוכנן 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. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נטיות וגינון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח נוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
- ג. תצורף תכנית נטיות ועקירות של עצים ושטילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לעקירה נטיעה וצמחים/ שיחים לשטילה, מפרט חומרי גמר וריצוף עם דוגמאות צבע ודגם. בתאום עם מחלקת גנים ונוף בעירייה ובאישור מהנדס העיר.

3.4.2 מסלעות וקירות תומכים:

- מסלעות ותבנה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
- מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.5 – 2.0 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שיועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי צמיחה. המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה של כ- 40 ס"מ תוך הקפדה על בניית אופקית. הקירות התומכים יהיו מחומר המותאם לאופי הרחובות הגובלים למגרש ולחומרים שבשימוש המבנה, באישור מהנדס העיר.

3.4.2 תחנת טרנספורמציה:

- לא תורשה התקנת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. מבנים קיימים:

- קיים במגרש מבנה בעל שתי קומות.

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנה זה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. 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.

3. היטל השבחה:

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

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.

5. הוראות חג"א:

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

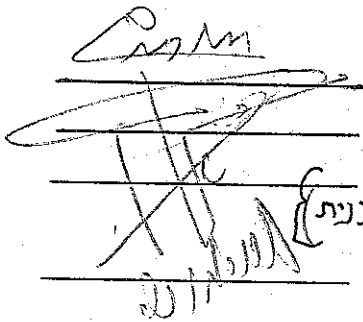
6. כינוי אש:

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

7. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימות



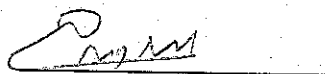
בעל הקרקע: נחום משה

נחום הרצל

רח' בר גיורא 10, טבריה.

טל: 06-6723404 פלאי

{דוד אלישע (אין לע התנגדות לתוכנית)
מנסיח חיים}

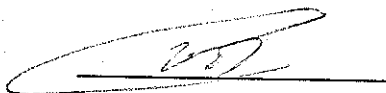


יזם התוכנית: נחום משה

נחום הרצל

רח' בר גיורא 10, טבריה.

טל: 06-6723404 פלאי 052-693991

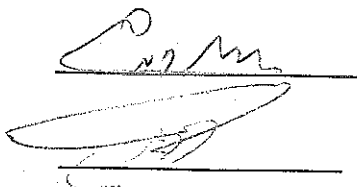


מגיש התוכנית: נחום משה

נחום הרצל

רח' בר גיורא 10, טבריה.

טל: 06-6723404 פלאי 052-693991



גדעם פיינ
אדריכל
ד.ג. מעלה הגליל 25129

עורך התוכנית: אדריכל ברם פיינ

מס' רשיון 37004

רח' הירדן 100 טבריה.

טל: 06-6715562 פקס: 06-6790828