

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חכ"ה 1965
15490/18
אישור תכנית מס' 11.11.05
...עדה המוזקת לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.09.04... לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה התכנונית
סמנכ"ל לתכנון

28.12.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית טבריה

הודעה על אישור תכנית מס' 15490/18
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5379
מיום 15.3.05

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/13470 "טבריה עילית-מגורים" המהווה שינוי לתוכנית מתאר טבריה ג/287 ולתוכניות מפורטות ג/2331, ג/4171, ג/1323 - מאושרות.

1.2 מקום התוכנית

התוכנית נמצאת בקצה המזרחי של רחוב אור חיים בטבריה עילית.

נ.צ. מרכזי * - מזרח-מערב 742-700 צפון-דרום 248-750	
גוש	חלקי חלקות
15061	58,24
15054	21,29
15289	17

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית

8.22 דונם (מדידה גרפית במחשב).

1.4 בעלי ענין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז נצרת טל': 04-6558211

יזם התוכנית: מפעלי תחנות בע"מ

רח' המסגר 38, תל-אביב טל': 03-6380707

מנהל מקרקעי ישראל-מחוז נצרת טל': 04-6558211

מגיש התוכנית: מפעלי תחנות בע"מ

רח' המסגר 38, תל-אביב טל': 03-6380707

עורך התוכנית: דינה אמר - קוריאל אברהם, אדריכלים

דרך הים 67, חיפה טל': 04-8371190

1.5 יחס לתוכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי בתחומה לתוכניות הבאות:

- 1.5.1 תוכנית מתאר טבריה תוכנית מספר ג/287 אשר פורסמה למתן תוקף.
- 1.5.2 תוכנית מפורטת מס' ג/2331 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2461 מתאריך 10.8.78.
- 1.5.3 תוכנית מפורטת מס' ג/4171 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3031 מתאריך 1.3.84.
- 1.5.4 תוכנית מפורטת ג/1323 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1878 מתאריך 23.11.72.
- התוכנית תואמת את הוראות ת.מ.א. 13 "מרחב הכנרת וחופיה" המתירה מגורים בעיר טבריה.
- 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 10 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק.מ. 1:500 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי מנחה.
- ד. נספח תחבורה - מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	
10.3.02	הכנה
29.10.02	עידכון 1
27.4.03	עידכון 2
11.1.04 להפקדה	עידכון 3
27.7.03 דיון להפקדה	

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

- גבול תוכנית - קו עבה בצבע כחול
- גבול תוכנית מאושרת - קו נקודה קו בצבע כחול
- גבול גוש - קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים

מספר חלקה ברישום	-	משושה עם ספרה בצבע ירוק
גבול חלקה ברישום	-	קו דק בצבע ירוק
מספר חלקה ברישום לביטול	-	משושה עם ספרה בקו מקוטע בצבע ירוק
גבול חלקה ברישום לביטול	-	קו מקוטע בצבע ירוק
מספר מגרש	-	ספרה עם עיגול בצבע שחור
גבול מגרש	-	קו דק בצבע שחור
קו בנין	-	קו מקוטע בצבע אדום
מספר דרך	-	ספרה ברביע עליון של עיגול
קו בנין מדרך	-	ספרה ברביעים צידיים של עיגול
רחב דרך	-	ספרה ברביע תחתון של עיגול
דרך לביטול	-	קו אלכסוני בגוון אדום
דרך מוצעת/הרחבת דרך	-	שטח צבוע אדום
דרך קיימת/מאושרת	-	שטח צבוע חום בהיר
אזור מגורים ג'	-	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ג' משולב	-	שטח צבוע צהוב וקווים חומים דקים
עם מבנה ציבור	-	לסרוגין
שטח ציבורי פתוח	-	שטח צבוע ירוק
שביל	-	שטח צבוע ירוק מטויט מקו אדום
בניין קיים	-	מרובע עם קווים אלכסוניים
בנין להריסה	-	מרובע בצבע צהוב

1.10 טבלת שטחים

יעוד	תכנית קיימת		תכנית מוצעת	
	שטח במ"ר	% משטח התכנית	שטח במ"ר	% משטח התכנית
אזור מגורים ג' (כולל חניה ושילוב מוסד ציבורי)	—	—	4048	49.20
אזור לתכנון בעתיד	2012	24.47%	—	—
חניה ציבורית	1692	20.55%	—	—
דרכים	3172	38.57%	3404	41.40
שטח ציבורי פתוח	1115	13.53%	548	6.65
שביל	238	2.88%	229	2.75
סה"כ	8229	100.00%	8229	100.00%

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

שינוי יעוד הקרקע מאזור חניה, תכנון לעתיד וש.צ.פ. לשטח מגורים וש.צ.פ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * קביעת הוראות בניה – קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים.
- * קביעת הסדרי תנועה וחנייה וחסדרת רחבי-דרכים מקיפות.

2.3 נתונים כמותיים

הכמויות רק להערכה ולא הוראה מחייבת.

מגרש מס'	מס' יח"ד
1	28
2	56 + מוסד ציבורי
סה"כ	84 יח"ד

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש 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 מגורים ג'

שטח מיועד למגורים למבנים בני 8 קומות מעל קומת עמודים. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה. בתחום המגרש מסומן אזור מוצע למבנה חניה.

בתחום זה יותר הקמת מבנה חניה דו קומתי. בשטח החניה יוגדר מעבר בין המגרשים הכלולים בתוכנית. יותר הקמת מבנה מגורים מעל מגרש החניה.

3.1.2 אזור מגורים ג' משולב עם מבנה ציבורי

שטח המיועד למגורים ג' בהתאם לאמור לעיל. במשולב עם מבנה המגורים יוקצה שטח המיועד להקמת מוסד ציבורי שכונתי באישור הועדה המקומית ובתנאי שהפונקציה הציבורית אינה פוגעת בשימוש המגורים. המוסד ימוקם בקומת הקרקע ותוצמד לו חצר פרטית. למוסד תוגדר כניסה נפרדת מדרך ציבורית, שלא דרך מבנה המגורים.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח

בשטח הזה לא תותר בניה למעט גינון, ספסלים, פרגולות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

3.1.4 דרך

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

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

מס' בנינים במגרש	מס' יחיד במגרש	צפיפות נטו (מס' יחיד לדונם)	גובה בנין מכסימלי		שטחי בניה מ"ר						קווי בנין למבנה מגורים (למבנה חניה - הערה 1)	גודל מגרש מינימלי מ"ר	שם האזור
			במטרים	מס' קומות	סך"כ שטח	כיסוי קרקע תכנית מ"ר	מותרת מפלס תכנית	שטחי שירות מפלס	שטח עקרי מעל ומתחת מפלס תכנית	קדמי מ"ר	צדדי מ"ר		
1	28	18.5	32.0	ק"ג + 8	4530	550	560	1590	2380	5.0 - 1 דרך 5.0 - 2 דרך 16.0 - 3 דרך	3.0	1500	מגורים - מגרש 1
2/1	56	25.5	32.0	ק"ג + 8 ציבורי - ק"ג, 2.5 מ"ר לפחות	9060 + ציבורי 250	1100	1120	3180 + ציבורי 40	4760 + ציבורי 210	5.0 - 1 דרך 5.0 - 2 דרך 16.0 - 3 דרך	3.0	2000	מגורים - משולב עם מבנה ציבורי - מגרש 2

- קווי בנין למבנה חניה - עד קווי מגרש
1. הערות:
 2. רחובת המצויין הוא מכסימלי וכולל חדר מדרגות לג וחדר מכונית מעלית.
 3. שטח שירות מתחת למפלס תכנית עבור מבנה חניון ותחתון, חדרי מדרגות ומחסנים.
 4. נקודת החתירה נקודה תחילה נקודת המבנה במרכז כביש 1 מול מרכז המגרש.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות ארכיטקטוניות:

1. תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100 כתנאי להגשת היתר בניה.
2. בקומת הקרקע לא יבנו יחידות דיור. יותר הקמת מבואת כניסה ומחסנים. יתרת השטח יצורף לחצר כשטח משוצף.

ב. מבנה ציבורי משולב בבנין מגורים

1. במגרש מס' 2 יותר הקמת מוסד ציבורי בקומת הקרקע. יעוד המבנה הציבורי יקבע ע"י הוועדה המקומית טבריה. שטח המבנה הציבורי יהיה עד 250 מ"ר. (עקרי + שירות)
2. השלמת הקמת המבנה הציבורי יהיה תנאי להוצאת טופס 4.
3. למוסד הציבורי תוצמד חצר.
4. הכניסה למוסד תהיה דרך כביש ציבורי ולא דרך הכניסה לבנין.

ג. תשתיות:

1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

- 3.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.2 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הסדרי תוכניות ביוב בדבר פתרון קצה באישור משרד הבריאות.

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 מטר. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר. מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מטר. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ' 11 מטר. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' 25 מטר.

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 החשמל.

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

ד. הוראות כלליות

1. איחוד וחלוקה

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בחתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום.

2. רישום
 תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. מבנים להריסה
 הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו כתנאי למתן חתר בניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית
 תנאי למתן חיתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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

6. חניה
 6.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
 6.2 תותר חניה במגרש לאורך הדרכים המקיפות ובמבנה חניה באיזור המסומן בתשריט.

7. מקלטים
 לא יוצר חיתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש
 קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת חיתר בניה.

שלבי ביצוע

ה.

שלב א' למימוש התוכנית יהיה פינוי והריסת הבנינים בכל אחד מהמגרשים. כל מגרש ניתן לבצע בנפרד כאשר תשמר האופציה לחיבור החניונים. ידרש להשלים את ההריסות כתנאי לקבלת היתר בניה.

פרק 4 - חתימות

לפניו הסד שלם שיהיה זה
בגין השמחה רבתי ויחיה

[illegible]

בעל הקרקע:

תאריך 9/12/09

~~מפעלי החנות בע"מ~~

תאריך:

יזם ומגיש התכנית:

1.11.04

תאריך:

ממך - קורית, מודיעים בע"מ
34744 ח"ס 67, חיפה
04-8371269 פקס. 04-8371190 טל.

עורך התכנית:

מרץ 2002

יולי 2002

אוקטובר 2002

עדכון והערות מחוזי - אפריל 2003

דיון להפקדה - 27.7.03

ינואר 2004 - להפקדה

נובמבר 2004 - למתן תוקף