

13
8.2.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' א/14504 שינוי תקנון לתכנית מספר טה/מק/10484 / 2 בתוקף.

1.2 מקום התוכנית:

טבריה, רח' אושישקין מס' 19

נ.צ. מרכזי	מזרח:	249700	צפון:	744470
מספר גוש:	15036	חלקה:	40	

1.3 שטח התוכנית:

709 מ"ר (גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: יאיר-צמח בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 513231910, ת.ד. 906, טבריה. טל. 447262-054

יזם התוכנית: יאיר-צמח בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 513231910, ת.ד. 906, טבריה. טל. 447262-054

מגיש התוכנית: יאיר-צמח בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 513231910, ת.ד. 906, טבריה. טל. 447262-054

עורך התוכנית: רוזנגרטן אבי אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 30387.
ת.ד. 2150, עפולה, טל: 6522544-04 פקס: 6593977-04 נייד: 222235-058

הודעה על אישור תכנית מס' 14504
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5388
מיום 5.4.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14504
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.1.05 לאשר את התכנית.
סגנית ליועץ לתכנון
יועץ הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית מס' ג/ 10484 בתוקף ושינוי תקנון לתכנית מספר טה/מק/ 10484 / 2 בתוקף

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, הוראות תוכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי וחניה בקנ"מ 1:250 מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
14.07.03	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה ורציף
שטח מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
מספר גוש	ספרות גדולות
גבול חלקה	קו שחור דק
מספר חלקה	ספרה בתוך עגול
קו בנין	קו מקווקו אדום
שצ"פ	שטח צבוע ירוק
מספר הדרך	ספרה ברבע עליון של עגול סימון הדרך
מרווח בניה קדמי	ספרה ברבעים הצידיים של עגול סימון הדרך
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עגול סימון הדרך.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד לפי 10484/ג	יעוד לפי טה/מק/ 2/10484	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים:
מגורים ג'	מגורים ג'	709	100	709	100
סה"כ:		709	100	709	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

קביעת הנחיות תכנוניות לבינוי מבנה מגורים בן 14 יח"ד למיצוי זכויות הבניה בחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

תוספת % בניה לשימוש עיקרי, הפחתת % לשטחי שרות. סה"כ % בניה – ללא שינוי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים ג'	1340	14

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

• **מגורים ג' :** תותר בניית מבנה למגורים, מחסנים דירתיים וחניה לדיירים.

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 - מוצע
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימוש עיקרי)	גודל מגרש (במ"ר)	קוי בנין ****			אחוזי בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות מס' / יח"ד למגרש	הערות
		צדדי	קדמי	אחורי	מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במ'		
מגורים ג'	709	3.60 ***	5.00 *	3.00	278	100	189	189	36	378	חניה תת קרקעית + כניסה + 7	30.5 **	14	יותר קו בנין 0 לחניון תת קרקעי

* תותר הבלטת גזוזטרות ב- 2.00 מ' מעבר לקו קדמי בלבד.

** ממפלס רצפת חניה

*** יותר קו בנין 0 לחניון תת קרקעי בלבד

**** לא יותרו חקלות בקוי בנין

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה - מצב קיים לפי טה/מק/ 10484 / 2/
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימוש עיקרי)	גודל מגרש (במ"ר)	קוי בנין ****			אחוזי בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות מס' / יח"ד למגרש	הערות
		צדדי	קדמי	אחורי	מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במ'		
מגורים ג'	709	3.60 ***	5.00 *	3.00	278	100	165	213	36	378	חניה תת קרקעית + כניסה + 7	30.5 **	14	יותר קו בנין 0 לחניון תת קרקעי

* תותר הבלטת גזוזטרות ב- 2.00 מ' מעבר לקו קדמי בלבד.

** ממפלס רצפת חניה

*** יותר קו בנין 0 לחניון תת קרקעי בלבד

**** לא יותרו חקלות בקוי בנין

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ע"י מח' מהנדס העיר. התכנית תכלול: שבילי גישה, חניות, מערכות ומתקני תשתית ומים, ניקוז, גינון, גדרות, תאורה ושילוט על רקע מפה מצבית. חזיתות יתוכננו לרמת גימור גבוהה ויצופו חמרים עמידים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

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.

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 קו חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו. אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו 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 אווריים 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:

סיחורי 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. היטל השבחה:

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

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש 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

3. הוראות הג"א:

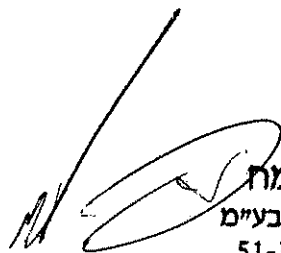
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4. כיבוי אש:

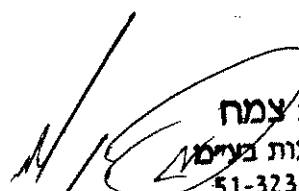
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:


יאיר את צמח
בניה והשקעות בע"מ
ח.פ. 51-323191-0

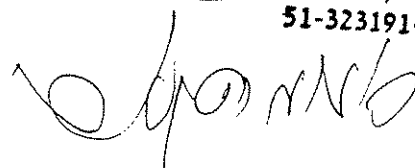
יזם התוכנית:


יאיר את צמח
בניה והשקעות בע"מ
ח.פ. 51-323191-0

מגיש התוכנית:


יאיר את צמח
בניה והשקעות בע"מ
ח.פ. 51-323191-0

עורך התוכנית:



רוזנגרטן אבי
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 30387
עפולה ת"ד 1150 טלפקסי 593977-06