

24.5.05

15.05.05

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/14652 "המגנים" - מהווה שינוי לתוכנית מספר ג/6847 בתוקף שינוי לתוכנית מתאר טבריה - ג/287 מאושרת. ותואמת תוכנית ג/177 מאושרת

תכנית זאת תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': המגנים.

נ.צ: מרכזי	מזרח: 244/700	צפון: 200/625
מספר גוש	חלקות	
15005	5 בשלמות 34 חלקי	
15044	17 חלקי	

מספר יחידות זיור : 30 י"ח.

1.3 שטח התוכנית: - 1646 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: י.א. טרבלסי בניין והשקעות בע"מ+יגאל טרבלסי+אורי טרבלסי ת.ד. 1527, טבריה סלולרי: 056-909434 פלאפון: 050-711434

יזם התוכנית: י.א. טרבלסי בניין והשקעות בע"מ+יגאל טרבלסי+אורי טרבלסי ת.ד. 1527, טבריה סלולרי: 056-909434 פלאפון: 050-711434

מגיש התוכנית: י.א. טרבלסי בניין והשקעות בע"מ+יגאל טרבלסי+אורי טרבלסי ת.ד. 1527, טבריה סלולרי: 056-909434 פלאפון: 050-711434

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 13: התכנית תואמת להוראות היעוד המוגדר מגורים ואכסון ד'.
תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית ג/ 287 בתוקף.
תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מספר ג/ 6847 בתוקף.
תכנית מנדטורית: התכנית תואמת לתכנית מס' TP 19 רח' המגנים.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

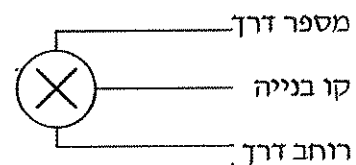
- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:200 - מסמך מחייב.
- ד. נספח הסדרי תנועה וחניות - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21.12.03	הכנת התוכנית
27.01.04	עדכון 1
04.05.04	עדכון 2
23.05.04	עדכון 3
30.06.04	עדכון 4
15.05.05	עדכון 5

1.8 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו מלא עבה בצבע כחול
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ונחתונים
גבול חלקה	קו מלא ירוק
גבול מגרש	קו מלא שחור
גבול תוכנית מאושרת	קו מרוסק עבה בצבע כחול
קו בניין	קו מקווקו אדום
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת	שטח צבוע כחום
מס' גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
מספר חלקה	מספר מותחם עגול בצבע ירוק
מספר מגרש	מספר מותחם עגול בצבע שחור



1.9 טבלת שטחים:

ייעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
מגורים ג'	1382 מ"ר	83.97%	1382 מ"ר	83.97%
דרך קיימת	264 מ"ר	16.03%	264 מ"ר	16.03%
סה"כ	1646 מ"ר	100%	1646 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תוספת אחוזי בניה עיקריים - 20%.
הפחתת שטח שירות - 52%.
תוספת יח' דיור - 5 יח' (תוספת 17%).
תוספת מס' קומות - 2 קומות.
שינוי קו בניין.
הפחת 2 חניות/משרדים

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)			יעוד הקרקע
עיקרי		מגורים ג'	
שירות			
חניה			
2750=199% * 1382 מ"ר			
871=63% * 1382 מ"ר			
594=43% * 1382 מ"ר			

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.

3.1.1 אזור מגורים ג':

הצבוע בתשריט בצבע תכלת ישמש למבנה מגורים ג' ויותר בו
בניית בתי מגורים, בתי דירה

3.1.2 דרכים:

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

3.3 הוראות נוספות: **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 80% או בשילובים שונים באישור המהנדס
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סיד, 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.

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. תיאסר 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.

3.3.5 אנטנות:

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

3.3.6 קולטי שמש:

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

3.3.7 צנרת:

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

3.3.8 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 להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

3.3.9 פרגולות ומרפסות:

- א. יותרו פרגולות פתוחות בלבד במרפסות פתוחות. תוספת הפרגולה תוגש באופן מרוכז לצורך קבלת היתר בניה.
- ב. צורה, מידות סופיות של הפרגולה, עיצוב וחומר הבנייה יהיו בתכנון אחיד לכל מבנה בבקשה להיתר הבנייה.
- ג.

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. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין הולק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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

ג. - הוראות כלליות

1. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנון 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 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.

4. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: י.א. טרבלסי בניין והשקעות בע"מ + יגאל טרבלסי + אורי טרבלסי
ת.ד. 1527, טבריה
סלולרי: 056-909434 פלאפון: 050-711434
י.א. טרבלסי
בניין והשקעות בע"מ
51-244615-4

יזם התוכנית: י.א. טרבלסי בניין והשקעות בע"מ + יגאל טרבלסי + אורי טרבלסי
ת.ד. 1527, טבריה
סלולרי: 056-909434 פלאפון: 050-711434
י.א. טרבלסי
בניין והשקעות בע"מ
51-244615-4

מגיש התוכנית: י.א. טרבלסי בניין והשקעות בע"מ + יגאל טרבלסי + אורי טרבלסי
ת.ד. 1527, טבריה
סלולרי: 056-909434 פלאפון: 050-711434
י.א. טרבלסי
בניין והשקעות בע"מ
51-244615-4

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