

20.07.04

30.5.05

מחוז הצפון

נפה : טבריה

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

בהמלצה / התפקיד / למתן תוקף
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מרחב טבריה
 תכנית מס'
 המהנדס
 התכנית בתקילה ע"י הועדה המקומית
 יו"ר הועדה
 תאריך: 21.8.02

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

הודעה על תכנית תכנון

תוכנית מס' 12643/ג "שטח למבנה ציבורי" מהווה שינוי לתוכנית מתאר טבריה - פורסמה בילקוט הפרסומים 287/ג (בתוקף) ותכנית מפורטת ג/ 1220 (בתוקף).

תכנית זאת תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. תמונה 20.11.2004 עמוד 681

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה, רח' יהודה הלוי

מספר גוש	חלקות	ח"ח	נ.צ. מרכזי	מזרח: 744/100	צפון: 250/200
15033	---	9, 6, 5, 4, 3, 2			
15007	52, 50	49			
15036	---	8			

1.3 שטח התוכנית: 10046 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
 דרך קריית הממשלה, נצרת עילית.
 טל: 04-6558211 פקס: 04-6556052

עיריית טבריה
 שדי הרצל, טבריה
 טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

יזם התוכנית:

עיריית טבריה
 שדי הרצל, טבריה
 טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

מגיש התוכנית:

עיריית טבריה
 שדי הרצל, טבריה
 טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין
 מס' רשיון 37004
 רח' הירדן 100 טבריה.
 טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828
 1 מתוך 10

12643/ג
5347

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 12643/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.8.02 לאשר את התכנית
 אד"ל גדני
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12643/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5461
 מיום 23.11.05

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 287 מאושרת.
תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתכנית לתכנית מס' ג/ 1220 מאושרת.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

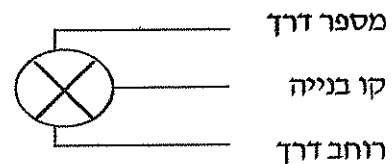
- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי 1:250 - מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
20.04.01	הכנת התוכנית
03.01.02	עדכון 1
07.08.02	עדכון 2
15.02.04	עדכון 3
02.05.04	עדכון 4
16.05.04	עדכון 5
20.07.04	עדכון 6

1.8 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו מלא ירוק	גבול חלקה
קו ירוק מקווקו	גבול חלקה לביטול
קו מלא שחור	גבול מגרש
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
צבע חום מותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
צבע תכלת	מגורים ב'י
צבע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע חום	דרך קיימת מאושרת
קו מלא צהוב	מבנה להריסה
קו אדום מקווקו	קו בניין
קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים	גבול גוש
גוש/ מספר בין 5 ספרות	מס' גוש
מספר מותחם בעגול ירוק רציף	מספר חלקה
מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו	מספר חלקה לביטול
מספר מותחם בעגול שחור	מס' מגרש



1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
-----	-----	49.67%	4990 מ"ר	שטח מלאכה ותעשייה זעירה
7.90%	794 מ"ר	9.88%	993 מ"ר	מגורים ב'
3.65%	367 מ"ר	18.58%	1866 מ"ר	ש.צ.פ.
-----	-----	10.59%	1064 מ"ר	ש.פ.פ.
58.81%	5908 מ"ר	-----	-----	שטח למבני ציבור
11.26%	1131 מ"ר	10.41%	1046 מ"ר	זרך קיימת מאושרת
18.38%	1846 מ"ר	0.87%	87 מ"ר	זרך מוצעת
100%	10,046 מ"ר	100%	10,046 מ"ר	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי הוראות תוכנית מס' ג/ 287, ג/ 1220, בדבר שינוי יעוד השטח ממלאכה ותעשייה זעירה ומגורים ב' לשטח מבנה ציבור. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לכביש מתוכנן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד השטח.
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד הקרקע.
- קביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצע)
מגרש 100 - מבנה ציבור	5293 מ"ר x 190% = 10,056 מ"ר
מגרש 101 - מבנה ציבור	615 מ"ר x 120% = 738 מ"ר
מגרש 102 - מגורים	794 מ"ר x 95% = 757 מ"ר

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.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 אזור מבנה ציבור: שטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה מהווה אזור מבנה ציבור ויחולו על שטח זה ההוראות הבאות.

המבנה יכלול שירותי ציבור המיועדים לשרת את כלל תושבי העיר כגון משרדי מנהל מקומי, עירוני, מוניציפלי ו/או ממשלתי, משרדי חברות ציבוריות ועירוניות, מחסנים, מטבחון, מזנון, מתקנים הנדסאים.

בנוסף המבנה יכלול מבנה צמוד או נפרד שישמש כ תחנת טרנספורמציה של חברת החשמל.

אזור מגורים ב': שטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מהווה אזור מגורים. בשטח זה יותר בית מגורים.

זכות מעבר: שטח המסומן בתכנית בפסים אלכסוניים שחורים מהווה זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב ולא תותר בו כל בנייה.

דרכים: שטח המסומן בתכנית באדום מהווה דרך גישה וחניה למגרש ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת ולא תותר בו כל בנייה.

3.2 טבלת זכויות והתחלות בנייה:

לא יינתנו חיתולי בנייה אלא בהתאמה ליכולות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות
טבלת זכויות והתחלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חלשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחיתולים תשע"ב 1992)

מצב קיים

צפיפות נטר' מס' יחיד' למג'ש	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'						קווי בניין			גודל מגרש מייצג (ממ"ר)	תאזור (שטחים) עיקריים	
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	הבסיס	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס המניסה	מעל למפלס המניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
-----	102' מל מפלס הקרקע המאוסר	-----	70%	70%	70% כולל מבני עזר	70%	-----	70%	כמסומן בתשריט	5 מ'	4 / 0 מ'	2 דונם פרט למג'שים המפורטים בת.ב.ע.	מלאכה והעשייה זעירה לפי ת.ב.ע. / 287 ות.ב.ע. / 1220	
-----	13 מ' מעל מפלס דוד. 11.5 מ' מעל מפלס מגרש מאוסר.	ק. עמודים + 3 קומות	100%	40%	5%	95%	-----	100%	* * 4 מ'	6 מ'	3.5 מ'	600 או קיים	מגורים ב' לפי ת.ב.ע. / 287	
----- אזור בנייה -----														
זוללים														

* מצד אחד 4 מ', מצד שני 0 מ' – מתחילת חילוי יקבע את התצדדים.
* * או לפי תכנית מפורטת.

מצב מרצע

צפיפות נטו/ מ"ס/ יחיד למוצא	גובה בנייה מקסימלית		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'										קווי בניין			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מ"ס/ יחיד למוצא	מטרים	סה"כ	תבנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)					
-----	48	2 קומות	250%	70%	60% +	190%	200%	250%	5 מ' לפי תשריט	---	0/3/5 לפי תשריט	5293 מ"ר	מבני ציבורי מגרש 100				
-----	17	2 קומות תת קרקעית + קומות כניסה + 12 קומות	260%	60%	40% +	120%	100%	160%	3 מ' לפי תשריט	4 מ' לפי תשריט	2/4 לפי תשריט	615 מ"ר	מבני ציבורי מגרש 101				
-----	13 מ' מעל מפלס דד + 11.5 מ' מעל מפלס מגרש מאושר	קומות עמודים + 3 קומות	100%	40%	5%	95%	-----	100%	5 מ' ב' 5	6 מ' ב' 6	3 מ' ב' 3	794 מ"ר	מבני ציבורי מגרש 102				

אסורה בנייה

* יותר קו בניין אפס לחניון תת קרקעית בלבד.
 ** שטח חשירות כולל חדר מבוזז וחדר סניטור מרמקא
 *** גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה למבנה.
 X או לפי תכנית מפורטת.

3.3 הוראות נוספות:

א, - הוראות 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 או חומר איכותי אחר, בשיעור 75% או בשילובים שונים באישור המהנדס.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במונן 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 הדין 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 תהיה לפוחת בגובה קצה הדוד ובאישור מהנדס העיר.

3.3.6 צנרת:

לא תתוקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצונים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכ"י תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחברנה 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 להוראות 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 הבנייה, ותחשב ע"פ הוראות החוק.
- ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

3.3.9 ערוגות ואדניות:

יתר 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.
 4. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נטיעות וגינון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח נוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

3.4.2 מסלעות וקירות תומכים:

- מסלעות תבונה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
- מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.5 – 2.0 מ' יזורגו כאשר המרחק בין זרוג 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, 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'.

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 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 לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם 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. הוראות הג"א:

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

5. כיבוי אש:

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

6. סידורים לנכים:

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

7. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
דרך קרית הממשלה, נצרת עילית.
טל: 04-6558211 פקס: 04-656052

יזם התוכנית:

עיריית טבריה
שדי הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

מגיש התוכנית:

עיריית טבריה
שדי הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

עורך התוכנית:

אדריכל ברום פיין
מסי רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

נרם פיין
אדריכלים
מס. ר. 37004