

מחוז הצפון

נפה : טבריה

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' טה / מק / ג / 1/4447 "הסדרת הבינוי במתחם מכללת טבריה" תואמת לתכנית מפורטת ג/ 4777 (בתוקף) ומהווה שינוי לתוכנית מתאר טבריה ג/ 287 (בתוקף).

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

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה, רח': בר כוכבא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 744/100	צפון: 250/200
מספר גוש	חלקות	ח"ח
15062	---	40, 27

1.3 שטח התוכנית: 4705 מ"ר1.4 בעלי עניין:בעל הקרקע:

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

יזם התוכנית:

עיריית טבריה
שד' הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

מגיש התוכנית:

עיריית טבריה
שד' 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

הודעה על אשור תוכנית מס' 1/4447
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5458
מיום 17.11.05 עמוד 504

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 287 מאושרת.
תכנית מפורטת מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/ 4447.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

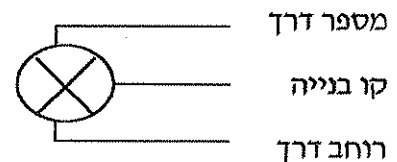
- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21.11.04	הכנת התוכנית
23.02.05	עדכון 1
17.03.05	עדכון 2
22.05.05	עדכון 3
01.08.05	עדכון 4

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 למוסד ציבורי
שטח צבוע חום	דרך קיימת מאושרת
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)	
82.0%	3858 מ"ר	82.0%	3858 מ"ר	שטח מוסדות ציבור
18.0%	847 מ"ר	18.0%	847 מ"ר	דרך קיימת מאושרת
100%	4705 מ"ר	100%	4705 מ"ר	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תכנית מפורטת בהתאמה לתכנית מסי ג/ 287 ולתכנית ג/ 4447, קביעת הוראות בנייה לאזור מבנה ציבור.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצע)
שטח למבנה ציבור	150 מ"ר מתוך האחוזים הקיימים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יתן היתר להקמת בנין ולא ימש 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.

- השימושים יכללו שירותי ציבור המיועדים לשרת את כלל הציבור כגון:
3. מוסדות חינוך ותרבות.
 4. מגרשי משחקים.
 5. מזנונים, מסעדות ובתי קפה מסונפים לתכנית המאושרת.
 6. מקומות חניה.

דרכים: ימשם לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת.

3.2 טבלת זכויות (הגבלות בנייה):

לא יינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות (הגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחלוקים תשנ"ב 1992)

מצב קיים

צפיפות נטו/ מ"ר יחיד למג"ש	גובה בנייה מקסימלי			שטח בנייה מקסי' אחוז בנייה / שטח בנייה מקסי'				קני בניין		גודל מג"ש מבנימלי (במ"ר)	האזור (שמונים) עיקריים)	
	במסויים	מס' קומות	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס המניסה	מעל למפלס המניסה	קדמי	אחורי			צדדי
--	-----	3	120%	40%	40% לקומה *	-----	-----	-----	-----	-----	3858 מ"ר	שטח למסידות צדדי
----- אסורה בנייה -----												
5574												

* זכויות בנייה למכרה המזוון : 150 מ"ר בקומה אחת מזכויות הכרעות בתכנית ג/ 4447 למבני ציבור.

3.3 הוראות נוספות:

א. - 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 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 תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. תנאים סביבתיים:
תנאי לרשיון עסק/ היתר בנייה עמידה בתקני מניעת רעש, זיהום אוויר, ריחות והגבלת שעות הפעילות בהתאם לחוק העזר העירוני ולא יאוחר מעשר בלילה.

3. חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"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 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:
מנהל מקרקעי ישראל
דרך קרית הממשלה, נצרת עילית.
טל: 04-6558211 פקס: 04-656052

יזם התוכנית:
עיריית טבריה
שד' הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

מגיש התוכנית:
עיריית טבריה
שד' הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

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

ברם פיין
אדריכלים
מ.ס. 37004
