

7.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון - טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית טבריה

תכנית מס' ג/ 13802

תואם לתכנית מתאר טבריה מס' ג/ 287 בתוקף

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 6847 בתוקף

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13802 ג/
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 05.09.05..... לאשר את התכנית
התצל גדזי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

יוזם התכנית : דנילוף דוד, דנילוף אליהו
ת.ד. 992 טבריה
טל. 04 - 6720045

בעל קרקע : דנילוף אליהו, דנילוף דוד
ת.ד. 992 טבריה
טל. 04 - 6720045

הודעה על אישור תכנית מס' 13802 ג/
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3441
מיום 27.9.05

עורך התכנית : אדריכל - יאיר הרמן
נווה אורנים 26 ת.ד. 2016 צפת
טל-פקס. 04 - 6820620

יועץ תחבורה : ד.א.ל. - פתוח והנדסה בע"מ
טירת הכרמל רח' היוזמה 2
טל. 04 - 8577355
פקס. 04 - 8577365

הכנה דצמבר 2002
עדכון יוני 2005

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית זו תקרא – תכנית מס' ג/13802, תואם לתכנית מתאר טבריה מס' ג/287 בתוקף ותכנית מפורטת מס' ג/6847 בתוקף.
תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
תואם לייעודי קרקע של תמ"א 13 – (שטח עירוני).

1.2 מקום התכנית :

ישוב – טבריה, רח' ביאליק, יהודה הנשיא		
גוש	15076 (15001-ישן)	15098 (15002-ישן)
חלקה	48, 47, 46 (חלק)	88 (חלק), 55 (חלק)

1.3 שטח התכנית : 1812.0 מ"ר
שיטת מדידה פולרית לפי רשת ארצית חדשה.
גבולות חושבו אנליטית.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :
דנילוף דוד, דנילוף אליהו
ת.ד. 992 טבריה
טל. 6720045 - 04

יזם התכנית :
דנילוף דוד, דנילוף אליהו
ת.ד. 992 טבריה
טל. 6720045 - 04

מגיש התכנית :
דנילוף דוד, דנילוף אליהו
ת.ד. 992 טבריה
טל. 6720045 - 04

עורך התכנית :
י.הרמן – אדריכל
מס' רשיון 4081
שערי העיר ת.ד. 2016 צפת
טל-פקס. 6820620 - 04

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה תואם לתכנית מתאר טבריה ג/287 בתוקף ותכנית מפורטת מס' ג/6847 בתוקף.

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

1.6 מסמכי התכנית :

א. תקנון 13 עמ' – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.

ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:200 – מסמך מחייב למספר בנינים בחלקה.

ד. נספח הסדרי תנועה וחניה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
דצמבר 2002	עדכון 1
ספטמבר 2003	עדכון 2
אפריל 2004	עדכון 3
ספטמבר 2004	עדכון 4
יוני 2005	

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם מספר במלבן בצבע אדום	גבול גוש רשום ומספרו
קו ירוק עם מספר בעיגול בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו מקוטע ירוק עם מספר בעיגול בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול ומספרה
קו שחור עם מספר בעיגול בצבע שחור	גבול מגרש מוצע ומספרו
צבע צהוב	אזור מגורים ג'
צבע צהוב עם מסגרת בצבע חום	אזור מלונאות
צבע חום	דרך קיימת ומאושרת
פסים בצבע אדום/ירוק	רחוב משולב
פסים שחורים צפופים על רקע צהוב	זכות מעבר לציבור
קו אדום דק מקוטע	קו בניין
מסגרת בקו שחור עבה עם נקודות פנימיות	בניין קיים
מסגרת בקו שחור מרוסק עם נקודות פנימיות	בניין להריסה
על רקע צהוב	
מסגרת בקו שחור עבה עם קווים	בניין מוצע
אלכסוניים פנימיים	
קו סגול עבה רצוף	חזית מסחרית
עיגול ובתוכו מספרים :	רוזטה
מספר עליון	מספר דרך
מספר תחתון	רוחב הדרך
מספר צדדי	קו בניין

1.10 טבלת שטחים :

מוצע (%)	מוצע(מ"ר)	קיים (%)	קיים(מ"ר)	יעוד
69.5	1259.0	69.5	1259.0	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית
30.5	553.0	30.5	553.0	דרך קיימת או מאושרת
100	1812.0	100	1812.0	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכניות ועיקרי הוראות התכניות

2.1 מטרת התכנית :

- הגדלת זכויות הבנייה במגרש לצורך הקמת 2 בניני מגורים, סה"כ 36 יח"ד וחזית מסחרית במפלס הרחובות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- תוספת למס' יח"ד.
- תוספת של שטחים עיקריים ושטחי שרות למגורים ומסחר.
- שינוי גובה בניין – תוספת קומות.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת הוראות בנייה מיוחדות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד מקס'	סה"כ שטח עקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
36	5162 מ"ר	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושי קרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שימושים מותרים :

3.1.1. אזור מגורים ג' - 2 מבנים כל אחד בן-13 קומות למגורים, מסחר וחניה בהתאם להוראות בנייה מיוחדות ונספח בינוי.

3.1.2 חזית מסחרית – קומה אחת למסחר במפלסים שונים עם חזית לרח' ביאליק ורח' יהודה הנשיא בהתאם להוראות בנייה מיוחדות. שימושים מותרים : חנויות מסחר, משרדים. השימושים הנ"ל יותרו בתנאי שלא יגרמו למפגעים סביבתיים, רעש, וכו' בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

3.1.3. דרך קיימת ומאושרת- בתחום הדרך תיאסר בנייה. בתחום דרך מס' 248 תותר חניה לצורכי מסחר ומגורים לפי התשריט. תותר העברת תשתיות.

3.2 זיקת הנאה

3.2.1 העירייה תקבל זיקת הנאה בתחום מגרש מוצע 100 במפלס רחוב יהודה הנשיא בשטח של – 90.0 מ"ר כמסומן בתשריט (מצב מוצע- זכות מעבר לציבור).

3.2.2. מגרש מוצע 100 יקבל זיקת הנאה בתחום דרך 248 במפלס רחוב יהודה הנשיא בשטח של- 90.0 מ"ר כמסומן בתשריט (מצב מוצע –חניה לצורכי מסחר).

3.2.3. זיקת ההנאה לעירייה תהיה במפלס המדרכה בלבד, היא אינה מוגבלת בזמן, והיא תשמש אך ורק לצורכי ציבור ומעבר תשתיות.

3.2.4. זיקת ההנאה למגרש המוצע 100 תהיה במפלס הכביש בלבד, היא אינה מוגבלת בזמן, תשמש כמקומות חניה למסחר במגרש המוצע 100 ו/או למורשים מתאמם. תותר העברת תשתיות .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

מצב מוצע

שם אזור	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בנייה (שטח בניה מקסימלי)								שטח עקרי	שטח שרות	מ"ר	שם אזור
		סה"כ שטח עקרי (%)	סה"כ שטח שרות (%)	סה"כ שטח כרע (%)	סה"כ שטח בני (%)	שטח שרות		שטח עקרי					
						מתחת מפלס כניסה (%)	מעל מפלס כניסה (%)	מתחת מפלס כניסה (%)	מעל מפלס כניסה (%)				
אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	1259	---	80	140	---	---	---	---	---	20	---	מסחר	
													390
דרך קיימת	בנייה אסורה												

* - קו בניין קדמי – 0 מ' לחניון ומחסנים.

- 3.0 מ' למרפסות.

- בפינת הבניין בדרום-מערב ניתן להתקרב עם המבנה עד 3.8 מ' ומרפסת עד 1.7 מ' מגבול המגרש.

** - קו בניין צדדי – 0 מ' לחניון ומחסנים .

*** - מספר קומות – קומה (0) - חניון ומחסנים, קומה (1) - מסחר וחניון, קומת כניסה (2) – קומה מפולשת, 10 קומות מגורים, סה"כ 13 קומות. גובה בניין יימדד מרח' ביאליק.

מצב קיים לפי תכנית מס' ג/ 6847

שם אזור	גודל מגרש מינימום (מ"ר)	% שטח בניה מקסימלי למגרש			גובה בניין מקסימלי		מספר דירות מקסימלי	מרוח מינימלי			
		סה"כ כולל נספחים	בניין ראשי	סה"כ כולל נספחים	מ"ר	מ"ר		חזית	צדדי	אחורי	
											קומת כניסה
אזור מגורים ג'	600	10 לחנות/ משרד	36	25	179	יקבע בתכנית הבניה שתאושר ע"י הודה המקומית	קומת כניסה 4 קומות גג	3 בקומה 1 בקומת גג ולא יותר מ-11 דירות	5	4	6

3.3 הוראות נוספות :**א. הוראות בנייה מיוחדות :**

ראה נספח בינוי לגבי העמדת הבנינים, קווי בניין, מספר קומות, מפלס הכניסה, גובה מבנה.

2. קומה (0) : תשמש למחסנים ולחניון עם כניסה מרח' ביאליק כמצוין בנספח הסדרי תנועה וחניה ובנספח בינוי.

3. קומה (1) : תשמש למסחר, מחסנים וחניון עם כניסה מרח' יהודה הנשיא כמצוין בנספח הסדרי תנועה וחניה ובנספח בינוי.

4. קומת כניסה (2) : תשמש כניסה לבניני מגורים, מחסנים, שטחים פתוחים וקומה מפולשת לטובת הדיירים כמצוין ובנספח בינוי.

5. קומה (3-10) : תשמש למגורים כמצוין ובנספח בינוי.

6. קומה 11 : תשמש למגורים, תותר בניית דירות דו-קומתיות.

7. מספר קומות : 2 קומות חניה ומסחר, קומה מפולשת, 10 קומות מגורים, סה"כ 13 קומות.

7. מספר יח"ד לקומה בבניין : קומה (3-11) : 2 יח"ד.

8. מספר יח"ד מירבי : 36 יח"ד.

9. קווי בניין :

9.1 תותר בניית חדר טרנספורמציה וחדרי אשפה/ גז בקווי בניין צדדיים- 0.

9.2 בליטות – תותר הבלטות מסתורי כביסה 80 ס"מ מעבר לקו בניין מגובה 2.1 מ' מעל גובה פני מדרכה.

10. גובה בניין :

גובה מקסימלי של המבנה יהיה כפי שמצוין בנספח בינוי.

11. חומרי גמר :

קירות חוץ יצופו ב- 70 % משטחם בחומרים עמידים, שיש/ אבן נסורה/ גרניט פורצלן.

12. מערכות טכניות :

מתקנים ומערכות טכניות, קולטי שמש על גג המבנה ישולבו בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין.
מתקני מיזוג אוויר דירתיים יותקנו במסתור אשר ישולב בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה.

ב. תשתיות :**1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת מקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.

2. ניקוז :

תנאי קבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור ורשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי קבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר
בקו מתח עליון 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.
הערה :

במידה ובאזור הבנייה 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 קטן :
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1 מ' בכבלים 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 בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימון בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. כבשים, מדרכות ונטיעות :

דרכי גישה ומדרכות בתחום המגרש ובחזיתו יעשו ע"י וע"ח בעל המגרש.

7. קירות תומכים :

- קירות תומכים יבנו : מאבן לקט מקומית בבניה עם גב בטון ו/או קיר בטון גמר טיח מותז עם צבע אקרילי ו/או ציפוי אבן.
- גובה קירות תומכים :
קירות צד מפרידים בין מגרשים יהיו בגובה מקסימלי של 1.2 מ' מעל פני קרקע סופיים.
קיר תומך מגרש יהיה בגובה מקסימלי של 3.0 מ' מעל פני קרקע טבעיים.

ג. הוראות כלליות**1. חלוקה :**

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

3. רישום :

יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבנייה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה :

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

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לפי תשריט ונספח תנועה.

7. הוראות הג"א :

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

9. כיבוי אש :

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

פרק 4 – מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

משמעות בצוע התכנית לעניין זה הוא אחד מהשניים :

א. רישום מגרשים במכרז למפוי ישראל.

ב. בצוע פתיחת הדרכים בשטח התכנית.

פרק 5 - חתימות

בעל קרקע :

א.ב.ב. א.ב.ב. א.ב.ב.

יוזם התכנית :

א.ב.ב. א.ב.ב. א.ב.ב.

מגיש התכנית :

א.ב.ב. א.ב.ב. א.ב.ב.

עורך התכנית :

הרמן יאיר - אדריכל
מס' רשיון 40182
בניין שערי העיר צפת
טל. 0820620 - 09