

28.07.05

הודעה על אישור תכנית מס' 15564
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5478
מיום 5.1.06

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' גנ/ 15564 "תוספת אחוזי בנייה" מהווה שינוי לתוכנית ג/ 4580 בתוקף .

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': השקד 35.

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 743/625	צפון: 243/250
מספר גוש**	חלקי חלקות	מגרש
15126	44	35

1.3 שטח התוכנית: 622 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
נצרת עילית
טל: 04-6558211 פקס: 04-6558656

יזם התוכנית:

אייל ויוליה נחום ת.ז. 2356385
רח' השקד 35, טבריה
טל: 052-2693991

מגיש התוכנית:

אייל ויוליה נחום ת.ז. 2356385
רח' השקד 35, טבריה
טל: 052-2693991

עורך התוכנית:

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

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תמ"א 13: התכנית תואמת להוראות התכנית תמ"א 13 המגדירה את השטח כשטח עירוני.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 4580 מאושרת.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

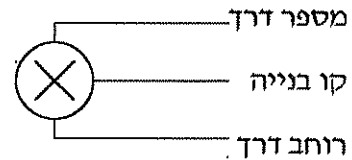
- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקני"מ - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
14.04.05	הכנת התוכנית
01.06.05	עדכון 1
28.07.05	עדכון 2
	עדכון 3

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
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום בהיר	אזור מגורים א' 1
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)	
---	---	81.51%	507 מ"ר	אזור מגורים א'
81.51%	507 מ"ר	---	---	אזור מגורים א' 1
18.49%	115 מ"ר	18.49%	115 מ"ר	דרכים
100%	622 מ"ר	100%	622 מ"ר	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- תוספת אחוזי בנייה – 30% לשטח עיקרי.
- תוספת קומה אחת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת זכויות בניה
- קביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)		יעוד הקרקע
30% * 507 מ"ר = 152 מ"ר	עיקרי	מגורים מיוחד

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.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 אזור מגורים א 1: הצבוע בתשריט בצבע כתום בהיר מהווה אזור מגורים א1 ובו בית חד משפחתי עם אפשרות סגירת קומת עמודים בבנייה עצמית בשיטת "בנה ביתך".

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:
לא ייקחנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסי				קני בניה			מזב קיים - לפי 4580/ג				
	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	קדמי	אחורי	צדדי					
במטרים מעל מפלס הכניסה. 4 מ' מפני הכביש. 11 מ' ממפלס קומות עמודים.	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
	2 קומות	55% 275 מ"ר	45%	10% או 80 מ"ר	45%	---	55%	5	3	3	500 מ"ר	אזור מגורים

גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסי				קני בניה			מזב מוצע				
	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה		קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש (במ"ר)
במטרים מעל מפלס הכניסה. 4 מ' מפני הכביש. 11 מ' ממפלס קומות עמודים.	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
	3 קומות	85%	45%	80 מ"ר	75%	30%	55%	5	3	3	507 מ"ר	אזור מגורים 1/א

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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 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 תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"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 ו/או באישור מהנדס העיר. 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 6 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
נצרת עילית
טל: 04-6558211 פקס: 04-6558656

יזם התוכנית:

אייל ויוליה נחום ת.ז. 2356385
רח' השקד 35, טבריה
טל: 052-2693991

מגיש התוכנית:

אייל ויוליה נחום ת.ז. 2356385
רח' השקד 35, טבריה
טל: 052-2693991

עורך התוכנית:

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

ברם פיין
אדריכלים
מס' רשיון 37004