

13.7.2005

2

מחוז הצפון

מרחב תכנון - טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית טבריה

תכנית מס' א/135

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/10484 בתוקף

5477.0
5.1.06 א"מ

יוזם התכנית : אזולאי רותי

רח' אוסישקין 20 טבריה
טל. 6722205 - 04

ועדה מקומית טכניקה
איטון תכנית מס' א/10484/ג
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 200508 ביום 24.11.05
יו"ר הועדה

בעל קרקע :

אזולאי אברהם
רח' אוסישקין 22 טבריה
טל. 6721435 - 04
אזולאי רותי
רח' אוסישקין 20 טבריה
טל. 6722205 - 04

עורך התכנית : אדריכל - יאיר הרמן

נווה אורנים 26 ת.ד. 2016 צפת
טל-פקס. 6820620 - 04

ועדה מקומית טכניקה
המקדמת תוכנית מס' א/10484/ג
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית
בישיבה מס' 200504 ביום 12.7.05
יו"ר הועדה

הכנה מאי 2005
עדכון יוני 2005

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית זו תקרא – תכנית מס' א/135, שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/10484 בתוקף.
תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית :

ישוב – טבריה, רח' אוסישקין, יהודה הנשיא

גוש 15036

חלקה 130

חלקי חלקות 54

1.3 שטח התכנית :

1245.0 מ"ר

שיטת מדידה פולרית לפי רשת ארצית חדשה. גבולות חושבו אנליטית.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

אזולאי אברהם
רח' אוסישקין 22 טבריה
טל. 6721435 - 04
אזולאי רותי
רח' אוסישקין 20 טבריה
טל. 6722205 - 04

יזם התכנית :

אזולאי רותי
רח' אוסישקין 20 טבריה
טל. 6722205 - 04

מגיש התכנית :

אזולאי רותי
רח' אוסישקין 20 טבריה
טל. 6722205 - 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 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/10484 בתוקף.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת
 החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
 תכנית זו אינה משנה וואו מבטלת את תכניות מק/טה/ג/14/287.
 תכנית זו אינה משנה וואו מבטלת את תכניות ג/11764.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון 9 עמ' – מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
הכנה	מאי 2005
עדכון 1	יוני 2005

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

גבול תכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול גוש רשום ומספרו	קו ירוק עם מספר במלבן בצבע אדום
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק עם מספר בעיגול בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע ומספרו	קו ירוק עם מספר בריבוע בצבע שחור
אזור מגורים ג'	צבע צהוב
דרך קיימת ומאושרת	צבע חום
קו בניין	קו אדום דק מקוטע
בניין קיים	מסגרת בקו שחור עבה עם נקודות פנימיות
בניין מוצע	מסגרת בקו שחור עבה עם קוים
	אלכסוניים פנימיים
רוזטה	עיגול ובתוכו מספרים :
מספר דרך	מספר עליון
רוחב הדרך	מספר תחתון
קו בניין	מספר צדדי

1.10 טבלת שטחים:

מוצע (%)	מוצע(מ"ר)	קיים (%)	קיים(מ"ר)	יעוד
73.0	912.0	73.0	912.0	אזור מגורים ג'
27.0	333.0	27.0	333.0	דרך קיימת או מאושרת
100	1245.0	100	1245.0	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכניות ועיקרי הוראות התכניות**2.1 מטרת התכנית :**

2.1.1 שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62.א.(7).

2.1.2 חלוקה לשני מגרשים.

2.1.3 שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית (בסמכות ועדה מקומית 62.א. (א) (4)).

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי גודל מגרש מינימלי – 450.0 מ"ר.

- חלוקה לשני מגרשים.

- שינוי בקו בניין קדמי ואחורי – לפי מצב קיים.

- שינוי בקו בניין קדמי – לצורך בניית מעלית וחדר מדרגות – 1.2 מ'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד מקס'	סה"כ שטח עקרי מוצע מ"ר	מס' מגרש	יעוד הקרקע
4	742.0	1301	אזור מגורים ג'
5	762.0	1302	

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושי קרקע

שימושים מותרים : לפי תב"ע ג/ 10484

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מצב מוצע

קו בניין **		קדמי מ'	מספר יח"ד מקס	מספר קומות מקס' סה"כ	גובה מקס' לקומה מ'	אחוזי בנייה (שטח בניה מקסימלי)								גודל מגרש (מ"ר) ומספר	מס' מגרש
אחורי מ'	צדדי מ'					כיסוי קרקע (%)	סה"כ שטח שרות (%)	סה"כ שטח עקרי (%)	שטח שרות		שטח עקרי				
									מתחת מפלס כניסה (%)	מעל מפלס כניסה (%)	מתחת מפלס כניסה (%)	מעל מפלס כניסה (%)			
5.0	4.0	1.2 או קיים	4	*	3.0	בהתאם לקווי הבניה	213	165	100	113	36	129	450	1301	
לפי קיים	4.0	5.0	5	*	3.0	בהתאם לקווי הבניה	213	165	100	113	32	133	462	1302	

* מספר קומות- קומת קרקע, קומת כניסה , 4 קומות מגורים , קומת גג.
** קו בניין קדמי ואחורי – לפי מבנים קיימים ,
קו בניין קדמי – 1.2 מ' למעלית+ ח.מדרגות .

מצב קיים לפי תכנית מס' ג/ 10484

קו בניין		קדמי מ'	מספר יח"ד מקס	מספר קומות מקס' סה"כ	גובה מקס' לקומה מ'	אחוזי בנייה (שטח בניה מקסימלי)								גודל מגרש (מ"ר)	שם אזור
אחורי מ'	צדדי מ'					כיסוי קרקע (%)	סה"כ שטח שרות (%)	סה"כ שטח עקרי (%)	שטח שרות		שטח עקרי				
									מתחת מפלס כניסה (%)	מעל מפלס כניסה (%)	מתחת מפלס כניסה (%)	מעל מפלס כניסה (%)			
5.0	4.0	5.0	9	*	3.0	בהתאם לקווי הבניה	213	165	100	113	---	165	600 או קיים	אזור מגורים ג'	

* מספר קומות- קומת קרקע, קומת כניסה , 4 קומות מגורים , קומת גג.

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 ספיציפי 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. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו תוודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התכנית :

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

6. היטל השבחה :

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

7. 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.

8. 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 התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

פרק 4 – מימוש התכנית

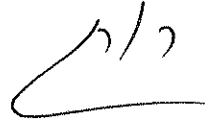
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

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 : 

יוזם התכנית : 

מגיש התכנית :
הרמן יאיר - אדריכל
מס' רש"ח 4018
בניין שערי העיר צפת
טל. 04 - 6820620

עורך התכנית :