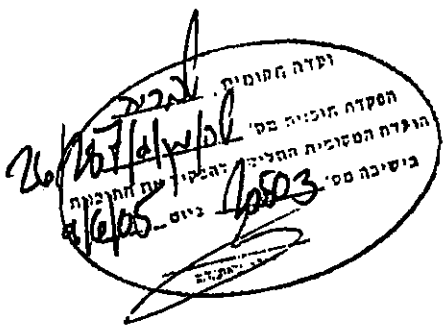


ל.נ.
2006264



מחוז הצפון

נפה: טבריה

מרחב תכנון מקומי: טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי: טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס טה/מק/ג/ 26/287 " שינוי קו בניין למרפסת, רח' בר כוכבא"
מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 287 תקנונית (בתוקף) ולתכנית ג/ 6724 (בתוקף).
תואמת לתכנית ג/ 6724 / 1 (בהפקדה).

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה, רח': בר כוכבא.

צפון: 247/075		מזרח: 744/250	נ.צ. מרכזי
ח"ח	חלקות	מספר גושי	15038
92 (כביש)	32		

1.3 שטח התוכנית: 16 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:
מונהל מוקרקעי ישראל
דרך קריית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-8558211 פקס: 04-6790828

יום התוכנית:
נעמי ואורי עמר
רח' בר כוכבא 30/4, טבריה
פלא: 050-7272900

מגיש התוכנית:
נעמי ואורי עמר
רח' בר כוכבא 30/4, טבריה
פלא: 050-7272900

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 287 תקנונית (מאושרת).
 תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6724 (מאושרת).
 תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/ 6724 / 1 (נופקדת).

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון כן 6 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקניינו 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.01.05	הכנת התוכנית
24.03.05	עדכון 1
16.08.05	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
יבול חלקה	קו מלא ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו
גבול מגרש	קו מלא שחור
גבול בין תכניות	קו כחול מקווקו
מגורים מיוחד	צבע צהוב
מגורים ג'	צבע כתום
שצ"פ	צבע ירוק
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום
קו בניין	קו אדום מקווקו
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים
מס' גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
מספר חלקה	מספר מותחם בעגול ירוק רציף
מספר חלקה לביטול	מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו
מס' מגרש	מספר מותחם בעגול שחור

1.10 טבלת שטחים:

יעד קרקע	מצב קיים		מצב מתצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
מגורים ג'	642 מ"ר	70.09%	642 מ"ר	70.09%
שצ"פ	12 מ"ר	1.31%	12 מ"ר	1.31%
דרכים	262 מ"ר	28.60%	262 מ"ר	28.60%
סה"כ	916 מ"ר	100%	916 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי קו בנין ע"פ בניה בפועל למרפסת בלבד ובהתאם למופיע בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי גבולות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

• אין תוספת אחוזי בניה.

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.

3.1.1 אזור מגורים ג': שטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מהווה אזור מגורים ג' ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור זה.

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חילוש שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתכים תשי"ג 1992)

מצב קיים - לפי מ/תקנונית 287

הערות	אפיקות נט"מ/ יח"ד למגיש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסי										קני בניה	קני בנין	גודל מגוון מניגמלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים) עיקריים
		מעל 15.0 מ' דרך מ' 1	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח מותרת למגיש הבנייה	מעל למגיש הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגוון מניגמלי (במ"ר)				
קומת הבנייה תכלול דירה אחת, מרתף, מרתף, מרתף, מקלט (הודר מדרגות)	2 לקומות 1 בקומת הבנייה	15.0 מ'	קומת בנייה + 4 קומות	165%	בתנאים לקוני הבנייה	3%	162%	---	165%	5	5	4	600 מ"ר או קילים	אזור ממוזג ג' דרכים			

מצב מתע

הערות	אפיקות נט"מ/ יח"ד למגיש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסי										קני בנין	קני בנין	גודל מגוון מניגמלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים) עיקריים
		מעל 15.0 מ' דרך מ' 1	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח מותרת למגיש הבנייה	מעל למגיש הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגוון מניגמלי (במ"ר)				
קומת הבנייה תכלול דירה אחת, מרתף, מרתף, מקלט (הודר מדרגות)	2 לקומות 1 בקומת הבנייה	15.0 מ'	קומת בנייה + 4 קומות	165%	בתנאים לקוני הבנייה	3%	162%	---	165%	4.27 (קיים)	3 * 1 למרפסת	4	600 מ"ר או קילים	אזור ממוזג ג' דרכים			

גבול בנייה למרפסת בחזית אחורית לפי תשר"ט.

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס 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.

כרשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

כרשת 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 לפנוני לחבית 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 10 וולט.

ואיך לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאהר 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.

ב. - 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 נוקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
דרך קריית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-8558211 פקס: 04-6790828

יו"ם התוכנית:

נעמי ואורי עמר
רח' בר כוכבא 30/4, טבריה
פלא: 050-7272900

מגיש התוכנית:

נעמי ואורי עמר
רח' בר כוכבא 30/4, טבריה
פלא: 050-7272900

עורך התוכנית:

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

נרם פיין
אדריכלים
מס. ר. 37004

הודעה על אשור תוכנית מס' 26/987/4/10
פורסמה בעיתון היום 9-1-09
ובעיתון הארץ ביום 9-1-08
ובעיתון מקומי העין ביום 11-1-08