

מחוז הצפון

נפה : טבריה

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם התוכנית:

תוכנית מסי' טח/מק ג/27/287 "פארק ליטוף בע"מ, טבריה" מהווה שינוי לתוכנית מתאר טבריה 287 (בתוקף), שינוי ל ג/במ/3 (בתוקף) ולתוכנית מסי' ג/10517 (בתוקף).
תוכנית זאת תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה, רח':

מספר גוש	חלקות	ח"ח	נ.צ. מרכזי	מזרח: 744/050	צפון: 248/800
15062	---	194, 25, 23			
15038	---	1			

1.3 שטח התוכנית: 17000 מ"ר1.4 בעלי עניין:בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
דרך קריית הממשלה, נצרת עילית.
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560502

יזם התוכנית:

עיריית טבריה
שדי הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

מגיש התוכנית:

עיריית טבריה
שדי 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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 8: (תכנית לגנים לאומים, שמורות טבע ונוף) התכנית תואמת -יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי

קרקע: גן לאומי מוכרז.

תכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתכנית מסי ג/ 287 מאושרת.

תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית שינוי ל ג/במ/ 3 (בתוקף)

תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתכנית מסי ג/ 10517 (בתוקף).

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 6 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
20.12.04	עדכון 1
20.03.05	עדכון 2
25.08.05	עדכון 4
28.12.05	עדכון 3
23.03.06	

1.8 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה	קו מלא ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו
גבול מגרש	קו מלא שחור
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
שמורת טבע	רשת פסים ירוקים על רקע ירוק
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים
מסי גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
מספר חלקה	מספר מותחם בעגול ירוק רציף
מספר חלקה לביטול	מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו
מסי מגרש	מספר מותחם בעגול שחור

מספר דרך



קו בנייה

רוחב דרך

1.9 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
שמורת טבע	8500 מ"ר	50%	8500 מ"ר	50%
שצ"פ	8500 מ"ר	50%	8500 מ"ר	50%
סה"כ	17000 מ"ר	100%	17000 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד הקרקע (ע"פ סעיף 62א' (א) (1) לחוק התכנון והבנייה).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 שטח ציבורי פתוח: שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה שטח ציבורי פתוח ויחולו על שטח זה ההוראות הבאות.

שטחים ציבוריים פתוחים ישמשו לנטיעות, גינון, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, משחקי ילדים, מערכות תשתיות, שבילים, מעברים לציבור. תותר הקמת מבנים לצרכי השכונה כגון תחנות טרנספורמציה, מבני תקשורת, מתקן שאיבת מים, מרכזים לחלוקת דואר, שירותים ציבוריים וכו'. בשטח זה יותר הקמת פארק ליטוף לבע"ח הכולל כלובי חיות, מגורי חיות וחדר הדרכה לפי תכנית הבינוי המצורפת.

3.1.2 שמורת טבע: שטח הצבוע בתשריט רשת פסים ירוקים על רקע ירוק מהווה שטח שמורת טבע ויחולו על שטח זה ההוראות הבאות:

1. ייעור
 2. מבנים הדרושים לטיפול ביער ובנוף.
 3. שבילי ציבור.
 4. אכסניות נוער.
 5. מתקני ספורט.
- לא יותר כל פתוח בטרם תוכן ותאושר תכנית מפורטת.

3.1.3 דרכים: שטח המסומן בתכנית באדום מהווה דרך גישה וחניה למגרש ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת ולא תותר בו כל בנייה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(מחשבו שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובחילתרים תש"ע 1992)

מצב מוצע

צמפות נטר/ מס' ית"ד למג'ש	גובה בנייה מקסימלי			אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'				קני בניין			גודל מג'ש מיינמלי (במ"ר)	האזור שם (שטחים) עיקריים)	
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס המנחה	מעל למפלס המנחה	קדמי	אחורי			צדדי
----- אין זכויות בנייה -----													
----- אין זכויות בנייה -----													
----- אסורה בנייה -----													
דגלים													

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'.
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 תכניות כלולות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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 מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. ביבוי 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

יוזם התוכנית:

עיריית טבריה
שדי הרצל, טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

מגיש התוכנית:

עיריית טבריה
שדי 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