

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית****1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מס' טה/מק/ג/12662 "שינוי בקו בנייה, שיכון ג' "

התכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר טבריה ג/287 בתוקף ולתכנית ג/12662 (בתוקף).

תכנית זאת תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**1.2 מקום התוכנית:**

העיר: טבריה רח': שיכון ג' 255/1, 255/2.

צפון: 197/800		מזרח: 243/500	נ.צ. מרכזי*
חלקי חלקות	חלקות בשלמות		מספר גוש**
112 (כביש)	26		15280

**1.3 שטח התוכנית: 762 מ"ר****1.4 בעלי עניין:****בעל הקרקע:**מנהל מקרקעי ישראל  
דרך קירית הממשלה  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560502**יזם התוכנית:**

אדרי מאיר ושלומית	מורד משה וכרמלה
שיכון ג' מס' 255/1	שיכון ג' מס' 255/2
טל: 04-6794038	טל:
פלא: 050-7336501	

**מגיש התוכנית:**

אדרי מאיר ושלומית	מורד משה וכרמלה
שיכון ג' מס' 255/1	שיכון ג' מס' 255/2
טל: 04-6794038	טל:
פלא: 050-7336501	

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

1 מתוך 6

הודעה על אשור תוכנית מס' טכ/מק/ג/12662/1  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5547  
מיום 7.2.06 עמוד 3991

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 13: התכנית תואמת להוראות התכנית תמ"א 13 המגדירה את השטח כשטח עירוני.  
 תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר טבריה - ג/ 287 (בתוקף).  
 תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/ 12662 (בתוקף).

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

**1.6 מסמכי התוכנית:**

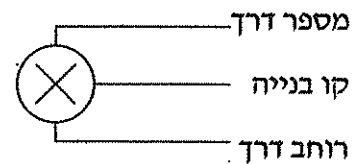
- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנת התוכנית
10.01.06	עדכון 1
13.02.06	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 צהוב	אזור מגורים ג'
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	מסי גוש
מספר מותחם בעגול ירוק רציף	מספר חלקה
מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו	מספר חלקה לביטול
מספר מותחם בעגול שחור	מסי מגרש



**1.9 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
94.23%	718 מ"ר	94.23%	718 מ"ר	אזור מגורים ג'
5.77%	44 מ"ר	5.77%	44 מ"ר	דרכים
100%	762 מ"ר	100%	762 מ"ר	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

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

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ס"ה"כ שטח מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)	יעוד הקרקע
אין תוספת	אזור מגורים ג'

## 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 בנייה:  
לא ייתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
(הישג שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות (בהיתרים) תשנ"ב 1992)

מצב קיים – לפי ג' 12662 + ג' 287

צפיפות נטו/מס' יחיד למג'ש	גובה בנייה מקסימלי	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס תכניסה	מעל למפלס תכניסה	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי		קני בנין	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
									שטח בנייה / שטח בנייה מקסי	קומות 1			
(כקיים)	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס תכניסה	מעל למפלס תכניסה	431 מ"ר	3	4	500	אזורי מגורים
(כקיים)	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס תכניסה	מעל למפלס תכניסה	431 מ"ר	3	4	500	אזורי מגורים

מצב מוצע

צפיפות נטו/מס' יחיד למג'ש	גובה בנייה מקסימלי	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס תכניסה	מעל למפלס תכניסה	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי		קני בנין	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
									שטח בנייה / שטח בנייה מקסי	קומות 1			
(כקיים)	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס תכניסה	מעל למפלס תכניסה	431 מ"ר	3	4	500	אזורי מגורים
(כקיים)	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס תכניסה	מעל למפלס תכניסה	431 מ"ר	3	4	500	אזורי מגורים

4 מתוך 6

**3.3 הוראות נוספות:**  
**א, – הוראות והנחיות נוספות:**

**ב. - 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 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, מיס, 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 או לחילופין מגרשים הקרובים לא יותר מרדיו 50 מ' מהמגרש או שימוש בחניה חלופית באישור ובתיאום עם מהנדס העיר. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"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.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 4 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 - חתימות

### בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
דרך קירית הממשלה  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560502

### יזם התוכנית:

אדרי מאיר ושלומית  
שיכון ג' מס' 225/1  
טל: 04-6794038  
פלא: 050-7336501

מורד משה וכרמלה  
שיכון ג' מס' 255/2  
טל:

### מגיש התוכנית:

אדרי מאיר ושלומית  
שיכון ג' מס' 225/1  
טל: 04-6794038  
פלא: 050-7336501

מורד משה וכרמלה  
שיכון ג' מס' 255/2  
טל:

### עורך התוכנית:

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