

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/ 25/287 " גבולות בנייה ברח' הגליל, טבריה"
מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 287 (בתוקף) ולתכנית ג/ 2968 (בתוקף).

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה, רח': הגליל.

| צפון : 250/950 | | מזרח: 743/475 | נ.צ. מרכזי |
|----------------|--------|---------------|------------|
| ח"ח | חלקות | מספר גוש** | |
| --- | 8 ארעי | 15021 | |

1.3 שטח התוכנית: 339 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:
שולמית ורדי
רח' גולומב 21, ת.ד. 5471
טל: 04-6790119

יזם התכנית:
שולמית ורדי
רח' גולומב 21, ת.ד. 5471
טל: 04-6790119

מגיש התכנית:
שולמית ורדי
רח' גולומב 21, ת.ד. 5471
טל: 04-679119

עורך התוכנית:
אדריכל ברם 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 מסי ג/ 287 (בתוקף).
תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/ 2968 (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 |
|----------|--------------|
| 21.11.04 | עדכון 1 |
| 22.02.05 | עדכון 2 |
| 24.03.05 | 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 |
| גבול חלקה | קו מלא ירוק |
| גבול חלקה לביטול | קו ירוק מקווקו |
| גבול מגרש | קו מלא שחור |
| גבול בין תכניות | קו כחול מקווקו |
| שטח למגורים ומסחר | מפוספס צהוב אפור |
| דרך קיימת מאושרת | שטח צבוע חום |
| קו בניין | קו אדום מקווקו |
| 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 |

1.10 טבלת שטחים:

| יעוד קרקע | מצב קיים | | מצב מוצע | |
|--------------|-----------|--------|-----------|--------|
| | שטח (מ"ר) | אחוזים | שטח (מ"ר) | אחוזים |
| מסחר ומגורים | 236 מ"ר | 69.62% | 236 מ"ר | 69.62% |
| דרכים | 103 מ"ר | 30.38% | 103 מ"ר | 30.38% |
| סה"כ | 339 מ"ר | 100% | 339 מ"ר | 100% |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי קו בנין אחורי מ- 5 מ' ל- 0 בהתאם 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 מסחר ומגורים: שטח הצבוע בתשריט פסים אפור צהוב מיועד למגורים מעורב עם מסחר, מסחר בקומת הקרקע ומגורים ומשרדים בקומות עליונות.

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 הבניה המפורסות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(השרו שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחתי"ש תשי"ב 1992)

מצב קיים - לפי ג/ 287.

| צפיפות נטו/מ"ש למג"ש | גובה בנייה מקסימלי | | | סח"פ | תכנית מקסימלי | שטח שירות | שטח עיקרי | שטח עקיף | מתחת למפלס הכניסה | מעל למפלס הכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | גודל מגרש מנימלי (במ"ר) | שם האזור (נשימושים) עיקריים |
|-------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|------|---------------|-----------|-----------|----------|-------------------|------------------|------|-------|------|-------------------------|-----------------------------|
| | מעל מפלס מגרש מאושר | מעל מפלס מפלס מגרש מאושר | מ"ש' קומות | | | | | | | | | | | | |
| --- | 14 מ' | 11.5 מ' | קומה תחתונה + 3 קומות | 220% | 100% | --- | 220% | --- | --- | 220% | 0 | 5 | 0 | 236 מ"ר (לפי קיים) | אזור מסחר ומגורים |
| ----- אטורה בניה ----- | | | | | | | | | | | | | | | |

| צפיפות נטו/מ"ש למג"ש | גובה בנייה מקסימלי | | | סח"פ | תכנית מקסימלי | שטח שירות | שטח עיקרי | שטח עקיף | מתחת למפלס הכניסה | מעל למפלס הכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | גודל מגרש מנימלי (במ"ר) | שם האזור (נשימושים) עיקריים |
|-------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|------|---------------|-----------|-----------|----------|-------------------|------------------|------|-------|------|-------------------------|-----------------------------|
| | מעל מפלס מגרש מאושר | מעל מפלס מפלס מגרש מאושר | מ"ש' קומות | | | | | | | | | | | | |
| --- | 14 מ' | 11.5 מ' | קומה תחתונה + 3 קומות | 220% | 100% | --- | 220% | --- | --- | 220% | 0 | 0 | 0 | 236 מ"ר (לפי קיים) | אזור מסחר ומגורים |
| ----- אטורה בניה ----- | | | | | | | | | | | | | | | |

מצב מוצע

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.

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 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 מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

שולמית ורדי
רח' גולומב 21, ת.ד. 5471
טל: 04-6790119

1971

יזם התוכנית:

שולמית ורדי
רח' גולומב 21, ת.ד. 5471
טל: 04-6790119

1971

מגיש התוכנית:

שולמית ורדי
רח' גולומב 21, ת.ד. 5471
טל: 04-6790119

1971

עורך התוכנית:

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

ברם פיין
אדריכלים
מס רשיון 37004

הודעה על אשר תוכנית מס' 4/26 / 981
פורסמה בילקוט הנרסומים מס' 5147
מיום 2-7-86 עמוד 3991

הודעה על אשר תוכנית מס' 4/26 / 981
פורסמה בעיתון הארץ ביום 6-6-86
ובעיתון הנרסומים ביום 6-6-86
ובעיתון מקומי א"ת ביום 6-6-86