

100
25.11.06

2006962

תאריך: נובמבר 2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית טבריה

שם ישוב: טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1. שם התוכנית וחלות:

תכנית מס' ג / 12970 - מרכז קליטה טבריה המהווה שינוי למתאר טבריה ג / 287 בתוקף ולתוכנית ג/12110 בתוקף.

תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

מקום התוכנית ברח' שמעון דהאן - מרכז קליטה לעולים.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 249,763	צפון: 744,960
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15001	3,4,38	31
15004		1
15042	12	24,32
15075		48

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול 20.79 דונם במדידה גרפית.

הודעה על אישור תכנית מס' 12970 / 11
 מודפסה בלקוט הפרויקטים מס' 5629
 מיום 15.2.07

משרד הפנים מחוז הצפון
 הוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מס' 12970 / 11
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 09/05/06 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: הסוכנות ע"י מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, ת.ד. 580
נצרת עלית
טל: 6558211 - 04 פקס: 6453273 - 04

יזם התוכנית: החברה להשתתפויות בנכסים בע"מ
בית הדפוס 21, גבעת שאול
ירושלים 91342
טל: 6550666/7 - 02 פקס: 6550684 - 02

מגיש התוכנית: החברה להשתתפויות בנכסים בע"מ
בית הדפוס 21, גבעת שאול
ירושלים 91342
טל: 6550666/7 - 02 פקס: 6550684 - 02

עורך התוכנית: מילוסלבסקי אורי, מס רשיון: 07391
רח' הפלמ"ח 42, צפת
טל: 6972222 - 04 פקס: 6920040 - 04
רחוב אילת 25 גבעתיים.
טל: 7316888 - 03 פקס: 7316885 - 03

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התוכנית תואמת לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי.

ת.מ.מ. 2 – התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי קרקע – שטח עירוני.

תמ"א 13 - התוכנית תואמת להוראות תמ"א 13 – השטח נכלל ביעוד מגורים +
אכסון ד'.

תוכנית אב: אין תוכנית אב מאושרת.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג' / 287 מאושרת,
ולתכנית ג/12110 בתוקף

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 12 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500 + חתכים עקרוניים בשטח – נספח מנחה בלבד.
- ד. נספח חניה (כלול בנספח בינוי) ונספח תנועה מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
אוקטובר 2000	עדכון 1
אוגוסט 2002	עדכון 2
מאי 2003	עדכון 3
מרץ 2004	עדכון 4
נובמבר 2004	עדכון 5
יוני 2005	עדכון 6
יולי 2006	עדכון 7
נובמבר 2006	

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

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית
- קו כחול עבה רציף.
- גבול תוכנית מאושרת/מופקדת
- קו כחול עבה מקוטע.
- אזור מגורים ג'
- צהוב.
- אזור מגורים ב'
- תכלת.
- שטח למבני ציבור ומוסד ציבורי
- חום תחום חום כהה.
- אזור מגורים מיוחד
- כתום תחום כתום כהה.
- שטח למסחר
- אפור תחום אפור כהה.
- שטח לשרותים הנדסיים
- אפור תחום אדום.
- דרך משולבת
- קווים אלכסוניים ירוק ואדום.
- כביש קיים
- חום בהיר.
- דרך מוצעת
- אדום.
- חניה משותפת למגורים ומסחר
- שיבוץ אפור כהה ע"ג רקע כתום.
- שצ"פ
- ירוק בהיר.
- זכות מעבר
- קווים אלכסוניים באפור על רקע הייעוד.
- גבול חלקה קיימת ומספרה
- קו דק רציף בצבע ירוק ומס' ירוק.
- גבול חלקה לביטול ומספרה
- קו מקוטע ירוק עם מס' תחום בעיגול מקוטע בצבע ירוק.
- מגרש מוצע ומספרו
- קו שחור עם מספר שחור בתוך עיגול שחור.
- גבול גוש
- קו שחור עם משולשים שחורים.
- מבנה לשימור
- תחום בקו סגול.



סימון דרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
24.98%	5.19	---	---	מגורים מיוחד
13.93%	2.89	---	---	מגורים ג'
9.26%	1.92	62.48%	12.99	מבני ציבור ומוסד ציבורי
4.92%	1.03	---	---	מסחר
---	---	1.11%	0.23	שירותים הנדסיים
35.44%	7.36	35.40%	7.36	דרך קיימת
---	---	1.01%	0.21	דרך משולבת
1.25%	0.27	---	---	דרך מוצעת
3.04%	0.63	---	---	שצ"פ
7.18%	1.50	---	---	חניה
100%	20.79	100%	20.79	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

פיתוח השטח למגורים לרבות דיוור מוגן, שטחי מסחר, חניה ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. חלוקת השטח למגרשים תוך שינוי היעוד ממבני ציבור.
- ב. קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה גובה בנינים, ואחוזי בנייה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
67 יח"ד	6166	מגורים ג'
128 יח"ד מוגן	6784 למגורים+1000 מרכז קליטה+208 מסחר סה"כ: 7992	מגורים מיוחד
---	2256	מבני ציבור
---	1359	מסחר

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.

א. אזור מגורים מיוחד - כתום תחום כתום כהה:

1. ישמש לבניית דיור מוגן משולב במרכז קליטה.
2. במגרש יוקצה שטח לחניה בשתי קומות שישרת בקומה העליונה את אזור המגורים המיוחד ובקומה התת קרקעית ישרת את השטח למסחר.
3. במבנה C תותר בניית אלמנטים מסחריים בשטח של 5% משטח המגרש, לשירות דיירי הבית.
4. שבילים להולכי רגל ודרכי גישה לנכים.

ב. אזור מגורים ג' :

1. בשטח זה תותר בניית מבני מגורים רב קומתי.
2. חניה ודרכי גישה לחניה תהיה בתחום המגרש.
3. תותר בניית חניה תת קרקעית בקו בנין 0- מ'.
4. תתאפשר גישה לכלי רכב וחניה בתחום המגרש כאשר זכות מעבר למגרש מס' 2 למבנה F יעשה דרך השטח למגורים מיוחד (מבנה A).
5. זכות מעבר למגרש מס' 7 - שצ"פ תתאפשר דרך מגרש מס' 1 (מבנה E).

ג. אזור למבני ציבור ומוסד ציבורי:

המגרש ייועד כמגרש משולב למבנה סיעוד ולמבנה דת. לעיריית טבריה יוקצו זכויות בנייה של 200 מ"ר לצרכי דת. דרך המגרש תתאפשר זכות מעבר למגרש 7 - שצ"פ.

ד. אזור למסחר:

ישמש לבניית מבנה מסחרי משולב באזור מקורה אשר יחבר את המבנה המסחרי אל אזור מגורים מיוחד בהתאם להנחייה של נספח הבינוי.

ה. שטח לדרכים וחניות:

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.

ו. שטח ציבורי פתוח:

ישמש לגינות וגנים ציבוריים, מגרשי משחקים, מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה בתחום השצ"פ פרט למתקני משחקים, פחי אשפה וספסלים. הגישה לשצ"פ במגרש 7 תהיה דרך מגרש 1 (אזור מגורים ג') ומגרש 4 (שטח למבני ציבור ומוסד ציבורי).

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
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתולים תשנ"ב 1992)

מפלס מונה מקסימלי	גובה גובה במטרים	מס' קומות כללי	סו"כ E	תכנית	שטחי בניה מקסימליים במ"ר						קוי בנין			גודל מגרש מניימנים בדונם	מס' מגרש	ייעוד הקרקע
					שטחי (D) שירות	שטחים (C) עיקריים	מותרת מפלס נוספה B	מפלס הכניסה (A)	קדמו	אחורי	צדדי					
- 43.37	36	12	6336	990	1188	5148	1188	5148	5	3	0	1.96	1	מגורים ג'		
- 50.40	18	6	1295	324	277	1018	185	1110	5	5	3	0.93	2			
- 43.37	27	8	9174	2480	1182	7992	695	8479	5	0	—	5.19	3	מגורים מיוחד (4)		
- 59.90	2	4	3008	564	752	2256	752	2256	0	0	0	1.92	4	שטח למבני ציבורי ומוסדות		
- 65.00	12	3	1894	642	535	1359	642	1252	5	0	—	1.03	5	מסחר		
תותר בניית שני מפלסי חנייה, בהתאם לנספח ביוני													1.50	6	חנייה	
לא תותר כל בניה													0.63	7	שצ"פ	
לא תותר כל בניה															דרכים	

- (1) חיספת של שטח שווה למטרות חניה חת קרקעית בשטח של כ- 2000 מ"ר בשטח המיועד למגורים מיוחד.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מחמת המפלס הכניסה באישור ועדת מקומית.
- (3) בכל מקרה גובה המבנים לא יעלה על גובה המבנה חנייה ביוני שבחתימה המגיש.
- (4) 5% משטח המגרש מיועד למסחר.

פרק 4 : הוראות והנחיות נוספות:

א. עיצוב ארכיטקטוני:

1. חומרי בניה וגמר

בבקשת היתר בניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר.

2. דודי שמש

יותקנו מוסתרים על הגגות על פי תוכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

3. צנרת

לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות אלא על פי תכנית בקשת היתר בניה.

4. מיזוג אוויר

לא תותר התקנת מזגנים או קומפרוסורים לנ"ל אלא באופן מוסתר על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

ב. 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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. כבישים:

תנאי למתן היתר בניה מחייב ביצוע הצומת שמעון דהן – השומר- נירברג.

4. ביוב:

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. תנאי למתן היתר בניה למגורים בישוב ואזור מלאכה – ביצוע בפועל של פתרון קצה לסילוק שפכים בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 אווירים 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.

* כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

6. 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. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189
190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון
והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור
כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י
נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת
מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי
למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקן.

3. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד
בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4. כיבוי אש:

קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות
רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

6. חלוקה:

1.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

א. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש
מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה
המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

7. בנין לשימור:

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.
- ג. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתיאום עם מהנדס העיר תוך התאמה של מסת הבניה החדשה לקימת.
- ד. קו בניה של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו של הבנין הקיים.

8. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

חתימות

התאגדות בע"מ
REAL ESTATE BROKERAGE LTD.
זים התוכנית

התאגדות בע"מ
REAL ESTATE BROKERAGE LTD.
בעל הקרקע

עורך התוכנית

התאגדות בע"מ
REAL ESTATE BROKERAGE LTD.
מגיש התוכנית

20.12.06

תאריך