

תכנית מפורטת מס' ג/14650 - נופי רקת

תוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מפורטת ג/15 בתוקף ותכנית ג/5879 מופקדת

תחום שיפוט מוניציפאלי טבריה
תחום שיפוט מוניציפאלי : גליל תחתון

היזם :
עו"ד קורין- עו"ד גפני נאמנות
יוחנן בן-זכאי 1
בנין הרמב"ם, טבריה
טל': 04-6790390 פקס: 04-6723003

04-6723003
משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14650
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 09.06.11 לאשר את התכנית
יו"ר הוועדה המחוזית

בעל הקרקע:
קורין- גפני נאמנות
יוחנן בן-זכאי 1
בנין הרמב"ם, טבריה
טל': 04-6790390 פקס: 04-6723003

גרטנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עורך התכנית :

רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים
טל : 03-5714620 פקס : 03-4619-03
14650
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

- תאריך :
- | | | |
|-------------------|------|--------------------------------------|
| מהדורה 1- ינואר | 2004 | (בקשה לדיון בועדה מקומית) |
| מהדורה 2- פברואר | 2004 | (תיקון לקראת ועדה מקומית) |
| מהדורה 3- מרץ | 2004 | (תיקון אחרי 1. מקומית-מועבר למחוזית) |
| מהדורה 4- דצמבר | 2004 | (תיקון ע"פ הערות המחוזית) |
| מהדורה 5- יוני | 2005 | (תיקונים לקראת דיון להפקדה) |
| מהדורה 6- מרץ | 2006 | (תיקונים להפקדה אחרי דיון) |
| מהדורה 7- מרץ | 2006 | (תיקונים נוספים לקראת הפקדה) |
| מהדורה 8- ינואר | 2007 | (תיקונים לקראת הפקדה) |
| מהדורה 9- ינואר | 2007 | (תיקונים לקראת הפקדה) |
| מהדורה 10- אפריל | 2007 | (תיקונים לקראת הפקדה) |
| מהדורה 11- דצמבר | 2007 | (תיקונים לקראת הפקדה) |
| מהדורה 12- נובמבר | 2009 | (מתן תוקף) |

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה
מרחב תכנון מקומי גליל תחתון
תחום שיפוט מוניציפאלי : טבריה
תחום שיפוט מוניציפאלי : גליל תחתון

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1.1. שם התכנית :

תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' ג/14650 – נופי רקת, המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/15 בתוקף ולתכנית ג/5879 מופקדת .

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

1.2. מקום התכנית :

התכנית ממוקמת בצפון טבריה וגובלת בדרומה בתחום שיפוט העיר טבריה .

גוש	חלקה	חלקי חלקה
15038	-	7
15083	78, 76, 75, 26-49	3, 5, 8, 9, 10, 77
15084	-	26, 27, 37
15086	44	9, 50, 86-89, 106, 152, 154, 155, 159, 167

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 62.55 ד'

1.4. יחס לתכנית אחרות (אזוריות ומקומיות):

ביחס לתמ"א 35 - יעוד הקרקע- שטח לישוב עירוני.

ביחס לתמ"מ 2 - התכנית תואמת את היעוד- שטח עירוני, בהתאם לתיקון מס' 9.

ביחס לתמ"א 13 - שינוי יעוד למרקם עירוני תוך הקלות למקטעים 4.5 שאושרו.

תכנית מפורטת מקומית :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג' / 15

במקרה של סתירה בין הוראות תב"ע ג/15 בנושא שימושים, לבין הוראות תכנית זו, תגבר תכנית ג/15.

בכל מקרה של סתירה אחרת בין הוראות תכנית זאת להוראות תכניות אחרות החלות על השטח, תכנית זו עדיפה .

1.5. מסמכי התכנית :

- 1. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב
- 2. תשריט בקנ"מ 1:1,250 - מסמך מחייב
- 3. נספח בינוי - מסמך מנחה
- 4. טבלת איזון - מסמך מחייב
- 5. נספח תנועה - מסמך מנחה, מחייב בנושא התחברות לדרך 7717

1.6. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.7. באור סימני התשריט :

שטח צבוע כתום	אזור מעורב מגורים + אכסון
שטח צבוע כתום בהיר מתוחם בחום	אזור מלונאות או אזור מעורב מגורים + אכסון
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
פסים אלכסוניים ירוק/אפור	אזור מעורב ציבורי פתוח + מסחר
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת / מאושרת
פסים אלכסוניים אדומים לרוחב הדרך	דרך לביטול
קו כחול מרוסק עבה	גבול תכנית מאושרת
קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו ירוק עם משולשים ירוקים	גבול גוש
מספר בתוך אליפסה	מס' מגרש מוצע
קו ירוק רציף/מקווקו	גבול חלקה קיימת/לביטול
מספר בתוך עיגול, בקו ירוק רציף/מקווקו	מס' חלקה קיימת/לביטול
מספר ברבע עליון של עגול על הדרך	מס' הדרך
מספר ברבע צדדי של עגול על הדרך	קו בנין קדמי
מספר ברבע תחתון של עגול על הדרך	רוחב הדרך
קו שחור מרוסק	גבול חלקה

1.8. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	שטח (ד')	%	שטח (ד')	
31.09	19.449	-	-	אזור מעורב מגורים + אכסון
5.91	3.698	-	-	אזור מלונאות או אזור מעורב מגורים + אכסון
-	-	38.85	24.30	אזור מגורים א'
4.75	2.972	0.91	0.57	שטח ציבורי פתוח
0.27	0.169	-	-	אזור מעורב ציבורי פתוח + מסחר
-	-	5.80	3.63	שטח ישוב עירוני
-	-	3.36	2.10	שטח חקלאי
16.21	10.138	8.12	5.08	דרך מוצעת
41.77	26.125	42.96	26.871	דרך קיימת מאושרת
100%	62.551	100%	62.551	סה"כ

2.1 מטרות התוכנית:

1. שינוי וקביעת הוראות בניה חדשות להקמת שכונת מגורים בת 48 יחידות דיור רגילות ו-48 יח"ד ל אכסון וכן 80 חדרי מלון או 40 סוויטות.
2. תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים מעורב עם אכסון או לחילופין מלונאות (במגרש העומד בתנאים רלוונטיים).
4. הגדלת זכויות הבניה מ- 40% ל- 55% ומ- 60% ל- 83%.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

1. קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
2. קביעת הוראות בניה קביעת צפיפות מרווחי בניה וגובה במבנים.
3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
5. איחוד וחלוקה מחדש.
6. שינוי קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

סל"כ יחידות	שטח עיקרי (מ"ר)	יעוד קרקע
48 יחידות דיור 48+ יח"ד לאכסון	9,000	אזור מעורב מגורים + אכסון
מלון נופש שבו 40 סוויטות או עד 80 חדר **	3,200	אזור מלונאות או אזור מעורב מגורים + אכסון*

* במגרש 26- אזור מלונאות או אזור מעורב מגורים + אכסון , ניתן לבנות מגורים במקום המלונאות : 15 יחידות דיור +15 יח"ד לאכסון.

** עפ"י התקנים הפיסיים לתכנון אכסון מלונאי של משרד התיירות - מלונאות רגילה ללא מכירת יחידות.

פרק 3 : הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו וברשימת השימושים המותרים לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

3.1.1 אזור מעורב מגורים + אכסון (מגרשים 27-49.2) :

א. מיועד לבניית בתים פרטיים עם יחידות דיור ויחידה לאכסון (ע"פ המצוין בטבלה 3.2.2).
כחלק מהמבנה.

ב. הכניסה ליחידת האכסון תהיה נפרדת.

ג. יחידת האכסון תעמוד בתקני משרד התיירות
התקפים בעת מתן היתר הבניה.

3.1.2 אזור מלונאות או אזור מעורב מגורים+אכסון (מגרש 26) :

א. במגרש זה מותרים שימושים למלונאות או לחילופין, ניתן לבנות במגרש זה 15 יחידות דיור+ 15 יחידות אכסון כחלק מהמבנה. אם ייבנו מבני מגורים לא תתאפשר בניית מלונאות ולהפך.

ב. במגרש מדורג זה תותר בניה תת קרקעית גם בהמשך לקומות מעל הקרקע. הבניה התת קרקעית תותר עד גבול מגרש.

ג. גובה הבניה מירבי כולל מעקה גג יהיה עד 9.0 מ' מעל מפלס דרך 7717 בנקודה הגבוהה בחזית המגרש.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח (מגרשים 301-307) :

גנים, שבילים, מתקנים ומשטחים לספורט, אזורי תצפית ושבילי מדרגות, צנרת ומערכות תשתית ציבוריות.

3.1.4 אזור מעורב ציבורי פתוח +מסחר (מגרש 201)

א. מיועד לבניית קיוסק למסחר מקומי, בתחום קווי הבניין שבתשריט.

ב. קיוסק זה יפותח כך שהוא מופנה אל השצ"פ הצמוד ומאפשר שימוש בו כחלק מפעילות הקיוסק.

ג. אם לא יבנה הקיוסק, יפותח שטח זה כשצ"פ, כמו השצ"פ הצמוד לו.

3.1.5 דרך מוצעת (מגרש 301)

כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, תחנות לתחבורה ציבורית ותשתיות ציבוריות.

3.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה -
 3.2.1 מצב קיים לפי תכנית ג/15

קווי בניין (מ')	קווי בניין		סה"כ (%)	תכנית בקומות (%)		מס' קומות וגובה בניה	מס' יח"ד	מס' מגרש (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
	אחור	קדמי		סה"כ	קרקע						
5	4	14	40	20	2 קומות	1	750	32-49	מגורים א'		
			60	20	3 קומות			26-31			

3.2.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בניין (מ')	תכנית מרבית בקומות קרקע (%)	שטח מרבית ליח' אכסון (מ"ר)	מתחת		אחוזי בניה (1*)		מס' קומות וגובה בניה (8*) (5*)	סה"כ מס' יחידות	מס' יחידות למגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
			שטח שרות	שטח עיקרי	מפלס הקרקע	מפלס הקרקע						
מסומן בתשריט	45	30 (4*)	55 (2*)	15	40	2 קומות 6 מ' מעל מפלס כביש מס' 1 (הכניסה הקובעת)	36 למגורים + 36 לאכסון	1 למגורים + 1 לאכסון	400	31.2-41.2 43.1-49.2 30.2	אזור מעורב מגורים + אכסון	
						4 קומות (הכניסה הקובעת)	8 למגורים + 8 לאכסון	4 למגורים + 4 לאכסון	1250	29, 27		
						4 קומות + קומת מרתף 9 מ' מעל דרך 7717	40 סויטות או 80 חדר	40 סויטות או 80 חדר	3,500	26	מלונאות או מגורים + אכסון (6*)	אזור
	30 מ"ר	-	30 מ"ר	10 מ"ר	20 מ"ר	1	-	-	350	201	אזור מעורב ציבורי פתוח + מסחר	
									200	301-308	שצ"פ	
									401-408	501	דרכים	

3.2.3. הערות לטבלת הוראות ומגבלות בניה :

(1*) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה לשטחים עיקריים ושרות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

(2*) שטח מקסימאלי ליחידת דיור- 325 מ"ר.

(3*) שטח מקסימאלי ליחידת דיור- 470 מ"ר.

(4*) ניתן יהיה להגדיל את יחידת האירוח עד 45 מ"ר ע"ח סה"כ הזכויות במגרש.

(5*) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מהגובה הרשום לצורך אלמנטים מקומיים כגון: ארובות, תרנים, מתקנים טכניים, חדרי מכונות ויציאות לגג וכד'. גובה ארובות עד 3.0 מ' מעל מפלס הגג.

(6*) המלונאות תהיה עפ"י התקנים הפיסיים לתכנון אכסון מלונאי של משרד התיירות. במקרה של מגורים במקום המלונאות, ניתן לבנות 15 יח"ד+15 יחידות אכסון כדלקמן: מגורים – ע"פ אחוזי בניה כמפורט בהערה (7*), תכנית ושטח מרבי ליח' אכסון כמו במגרשים 29,27.

(7*) במגרש 26 במקרה של מגורים במקום מלונאות, יופחתו אחוזי הבניה כלהלן: שטחי השרות מעל מפלס הקרקע יפחתו ל 25% (במקום 60%) ולא יותרו שטחי בניה עיקריים מתחת למפלס הקרקע. וסה"כ הזכויות למגורים יהיו 115% במקום 175%.

(8*) גובה רום הקומה העליונה לא יעלה על מפלס הכביש 7717

3.3. תנאים להוצאת היתר בניה :

1. תכנית פיתוח :

תוגש תכנית פיתוח המגרש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש.
התכנית תוכן בקנ"מ 1:250 ותכלול : גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, גיבון ושתילה, חניות, חיבור לתשתיות ציבוריות, ניקוז, גומחות לאשפה ומרכזיות תשתית, שבילי גישה ומדרגות, הכול באישור מהנדס העיר.
לא יאושר טופס גמר עבודות לפי היתר זה ללא השלמת כל המפורט בתכנית פיתוח.
תנאי להתחלת עבודות פיתוח יהיה פתרון ביוב בפועל. לפי סעיף 3.4, סעיף משנוי 3. ביוב.

2. שמירה על איכות הסביבה :

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר, ביצוע עבודות לאבטחת פרטיות, שקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש המבקש היתר, כל זאת על חשבון המבקש.

3. גגות :
- הגגות בכל המבנים יהיו גגות שטוחים בלבד, לא יותרו גגות רעפים. ישמר העקרון של טפול בגגות כחזית חמישית.
4. מערכת סולרית :
- מכלי המים יותקנו בתוך המבנה או בחלל גג הרעפים קולטי השמש יותקנו במישור הגג הרעפים או במסתור באישור הועדה המקומית.
5. אנטנות :
- לא תותר הקמת תרניי אנטנות טלוויזיה על מבנים. אנטנות טלוויזיה מסוג אחר תהיינה מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה. כל התקנת אנטנה תהיה באישור הועדה המקומית.
6. דרישות ארכיטקטוניות עיצוביות :
- 7.1 מפלסי הכבישים הציבוריים ומפלסי הכניסה למבנים המצוינים בתכנית הבנוי מחייבים, עם אפשרות לסטייה של 50 ס"מ, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 7.2 חומרי גמר – חיפוי חיצוני של קירות המבנים יהיה באבן טובזה בהירה. גווני משקופי אלומיניום לחלונות / דלתות ומעקות חיצוניים יותרו בצבעים לבן, חום וירוק בלבד, על גווני הביניים השונים.
- 7.3 הגגות שטוחים יבוצעו בשכבה עליונה של אגרגט בהיר או צבעוני.
- 7.4 במגרש 26 ניתן לבנות מלונאות ומגורים. במקרה שבו יתוכננו מגורים בלבד, אין התכנית מחייבת בינוי בבניין אחד.
7. מסתורי כביסה :
- יבנו כחלק בלתי נפרד מחזית המבנה ובתאום חומרי הגמר. פרטי מסתורי הכביסה וחומר הגמר שלו יפורטו בהיתר הבניה.
8. מסתורי צנרות :
- כל הצנרות וכבלי התשתיות החיצוניים, כולל תקשורת, יהיו מוסתרים ומשולבים בגמר החיצוני של המבנה.
9. מסדים :
- כל חללי המסד יהיו סגורים למעט פתחים לחניה ומחסנים. לא תותר קומת עמודים מפולשת מכל סוג שהוא. במגרש 26, רק במבנה למלונאות תותר קומת עמודים מפולשת

10.1. שטחים ציבוריים פתוחים :

1. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה באישור מהנדס העיר ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב. הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי הרגל, מדרכות ציבוריות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, תאורה וריהוט רחוב.
2. ברצועות השצפ"ים יש לבצע מוקדי פעילות כך שיהיו נגישים, ישתלבו בסביבתם הטופוגרפית ולא יחסמו מבטים לנוף.
3. יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ-9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקי בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכים.

10.2. צירי תנועה: חניות, מדרכות וכבישים :

1. בשטחי החניות שלאורך הכבישים (באם הם נמצאים בתוך קווי המגרש או בשטח הציבורי) ישולבו מפרצים שישמשו לגינון ולנטיעות. המפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העצים בוגרים יהיו בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובגובה 3 מ'. העצים שימוקמו בשטחים הפנימיים יותר יהיו עצים חצי בוגרים.
2. בכל החניות והמדרכות לאורך הרחובות יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצפ"ים – לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).

10.3. מגרשים לבניה :

1. עבור כל מבנה תוגש (באישור מהנדס העיר) תכנית עקירות ונטיעות עם רשימת צמחיה מפורטת ותכנית השקיה הכוללת פירוט אביזרי ההשקיה וראש המערכת. בתכנית יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר.
2. תכנון פיתוח השטח במגרשים יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.50 מ'. העצים שיינטעו יהיו בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובמרווח מינימאלי של 10 מ'. כל מגיש בקשה להיתר בניה יחויב בנטיעת שלושה עצים בוגרים (בקוטר גזע של 5 ס"מ) לפחות בתחום

- מגרשו. נטיעת העצים תהווה תנאי לקבלת טופס גמר בניה.
3. בכל יחידת דיור לה מוצמד שטח קרקע יינטעו עצים בוגרים כנ"ל ובגובה 2.5 מ' לפחות בכמות של עץ אחד לכל 80 מ"ר גינה.

10.4. מעקות גדרות ושערים :

1. כל הקירות בגבולות המגרשים לחזיתות הרחובות ולשצ"פים יהיו בגמר אבן בזלת.
2. כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת מגולוונים. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל. לגדרות בחזיתות אחרות ניתן להשתמש בסורג או פרופילי מתכת בלבד.
3. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים הציבוריים השונים (לאורך כבישים, שצפ"ים רוחביים ושצ"פ וואדי) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.

10.5. הפרשי גבהים: קירות תומכים, מסלעות :

1. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן בזלת, גודל האבן לא יקטן מ- 30 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס העיר). הפרט יהיה אחיד לכל שטח התוכנית. ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מזני מים וגז ישולבו בקירות אלה.
2. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה עליונה (פני הקיר יהיו אופקים).
3. גובה ממוצע של קירות תומכים בגבולות צדדיים בין שני מגרשים לא יעלה על 2.0 מ'. תותר הקמת גדר בין מגרשים סמוכים. לגדר יהיה מסד בגובה 15 ס"מ לפחות מפני הקרקע הסופיים שלידה. הגדר תהיה מפרופילי מתכת, רכיבי הברזל יהיו מגולוונים.
4. בכל מקרה של קיר מעל גובה 75 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות בגובה 1.10 מ' מנקודת דריכה עליונה (ביצוע המעקות לפי סעיף 11.4).
5. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5 – 1:1. המסלעה תבנה עפ"י פרט מאושר, ולאחר אישור מהנדס העיר ואדריכל הנוף לדוגמת אבן הבזלת והבניה יש להשאיר כיסים לאדמת גן.

במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.5 מ'.

6. בתוכנית הפיתוח יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.

10.6 שפך ועודפי קרקע :

1. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.

2. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחייה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש, שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס העיר.

3.4 תשתיות : כללי : לא ינתנו היתרי בניה בלא שתהינה במקום תשתיות למים וביוב. הצנרת של כל התשתיות תהיה תת-קרקעית.

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת הציבורית יהיה באישור מהנדס העיר.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרות ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

3.1. לא תאושר התכנית ללא החלטת ועדת משנה לביוב, בדבר מתן פטור מפתרון קצה כפי שצוין בהוראות תמ"א 34. במידה ולא יתקבל אישור ועדת משנה לביוב למתן פטור, לא יפותחו שטחים מכוח תכנית זו, ללא חיבור בפועל של השטחים שאושרו לבניה, למתקן מט"ש ביתניה

3.2. לא יינתנו היתרי אכלוס אלא רק לאחר ביצוע פתרון קצה לביוב. החיבור לרשת הציבורית יהיה באישור מהנדס העיר. במגרשים שמתחת לכביש, הפתרון יוכל להיות ע"י זכות מעבר לקו ביוב בתוך תחום המגרשים.

4. אזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק

במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מושך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') : 11.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') : 25.0 מ'

הערה : במידה ובאשור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת בחשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת

קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ – 3 מ' כבלים 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.

4.3 המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל

עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום

וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.4 שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

4.5 קו חשמל ותקשורת

4.5.1 כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית יהיו תת-קרקעיים.

4.5.2 כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התוכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

4.5.3 בשטח התוכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

התחנות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים-חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש-עבור תחנת טרנספורמציה.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת

החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל
תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת
החשמל אל תחנת הטרגנספורמציה.

4.5.4 מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-
קרקעיים.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית,
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

3.5. הוראות כלליות :

1. חלוקה :

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

1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת
למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש
מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י
סעיף 143, תאזשר ע"י הועדה
המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי
רישום.

2. הפקעות :

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

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

2.3. החלק היחסי של בעלי הקרקע הפרטיים
בשטחי הציבור ירשם ע"ש עיריית טבריה
בבעלות מלאה.

4. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית
הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון

שיאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התכנית :

- 5.1 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 5.2 מתן היתרי בניה בתכנית יותנה בשלבי פיתוח מערכות התחבורה כדלקמן:
- 5.2.1 ניתן להוציא היתרים עד ל- 300 יח"ד בשתי התכניות ביחד (ג/ 14650 נופי רקת, ג/ 14651 מורדות ואדי רקת) בחלוקה ביניהן לפי החלטת הועדה המקומית, עם חיבור לדרך 7717 הקיימת ללא שידרוגה וללא חיבור לשכונת ואדי רקת (תכנית ג/ 10910 בכביש מספר 11).
- 5.2.2 הוצאת יתרת ההיתרים בשתי התכניות הנ"ל (ג/ 14650, ג/ 14651) מותנית באישור משרד התחבורה לתכניות לביצוע של הרחבת דרך 7717 לדרך דו- מסלולית, דו- נתיבית, רימזור הצומת עם דרך 77 והוספת נתיב פניה שמאלה מדרך 77 לדרך 7717 (מדרום למערב) ותחילת ביצועם.
- 5.2.3 אישור לאיכלוס יתרת ההיתרים בסעיף 5.2.2 מותנית בהשלמת ביצוע שידרוג דרך 7717 כנ"ל ורימזור והסדרת צומת 77 / 7717.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

- 7.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בהוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או בתקנות התקפות במועד הוצאת היתר.
- 7.2 תנאי למתן היתר בניה- הצגת פתרון לדרכי גישה וחניה לכל יחידות האירוח בתחום המגרש, ע"פ תקנות התכנון והבניה.

הוראות הג"א :

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

8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי למתן היתר בניה.

9. סידורים לנכים :

הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה תהווה תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור.

10. עתיקות :

א. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ג. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם ל הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

11. הוצאות תכנון וביצוע :

הוצאות תכנון וביצוע התוכנית יחולו על היזמים.

12. עלויות הכנת התוכנית :

הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה ובצועה ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יגבה ע"י עיריית טבריה.

עלויות הכנת התוכנית יחולו באופן יחסי (ביחס לשטח המגרש) על כל בעלי הנכסים בתחום התוכנית.
בעלים שלא ישתתפו במימון הכנת התוכנית יחויבו בתשלום היחסי בעת הבקשה להיתר, והערת אזהרה תרשם בטאבו על קיומו של החוב הנ"ל.

תקפות התכנית :

פרק 4 :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות:

פרק 5 :

יעקב קורין-עו"ד
מ.ר. 8635

בשם חוקן לעילי הקרקע

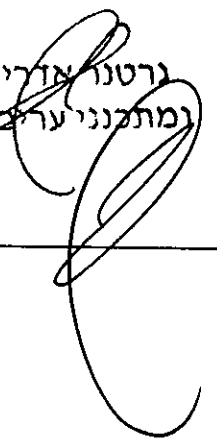
בעל הקרקע

יעקב קורין-עו"ד
מ.ר. 8635

בשם חוקן לעילי הקרקע

יזם התכנית

גרטנו אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ



עורך התכנית
גרטנו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רשות מקומית
עיריית טבריה