

237
17.07

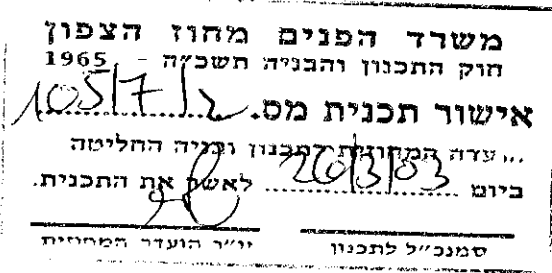
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – טבריה

תכנית בנין ערים מפורטת ג/10517 הנקראת:

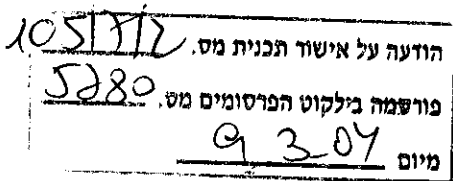
"טבריה – נוף כנרת"

מפורטת מס' ג/ במ / 37 מהווה שינוי לתכנית:
מפורטת מס' ג/ במ / 107



יוזם התכנית: משהב"ש רח' המלאכה 3 נצרת עילית.

טל: 04-6088232
פקס: 04-6088233



בעל הקרקע: מ.מ.י. קרית הממשלה נצרת עילית

טל: 04-6558211
פקס: 04-6558210

עורך התכנית: א. וילנברג גלעדי – אדריכלים, רח' המסגר 39 ת"א

טל: 03-5612626
פקס: 03-5624224

- מהדורה 1 יולי 1996
- מהדורה 2 יוני 1997
- מהדורה 3 פברואר 2001
- מהדורה 4 מאי 2002
- מהדורה 5 אוקטובר 2002

- 1. שם ותחולה:**
תכנית זו תקרא בשם "טבריה – נוף כנרת" ומספרה ג/10517, לתכנית מפורטת ג / במ/ 37 ולתכנית מפורטת ג/ במ/ 107.
התכנית תחול על כל השטח המותחם. בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 2. יחס לתכניות אחרות:**
תכנית זו מהווה לגבי השטח עליו היא חלה שינוי לתכניות המפורטות הבאות ג / במ/ 37 ו- ג/ במ/ 107. בכל מקרא של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל לתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.
- 3. מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת: תשריט בקנ"מ 1:1250 ותקנון. כל מסמך ממסמכי התכנית המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- 4. המקום:**
המקום: טבריה
מחוז: צפון
נפה: כנרת
- 5. הקרקע הכלולה בתכנית:**
- | גוש | חלקה | חלק מחלקה |
|-------|----------|------------------------------------|
| 15061 | | 41, 62, 65 |
| 15062 | 200, 202 | 23, 25, 201, 203, 198, 215, 217 |
| 15063 | 15, 81 | 21, 22, 23, 24, 25, 84, 86, 87, 97 |
| 15126 | | 83, 85 |
| 15127 | 50 | 48, 51 |
- 6. שטח התכנית**
שטח התכנית 345 ד' (ומדוד גראפית).
מס' יח"ד 755
- 7. גבולות התכנית**
כמוסכם בתשריט בקו כחול עבה.
- 8. מגיש התכנית**
משב"ש מחוז הגליל
- 9. בעל הקרקע**
מנהל מקרקעי ישראל
- 10. מטרות התכנית**
- הרחבת דרכים מס' 9, 81 ו-82
 - הסדרת תכנית למצב בניה קיים בשטח.
 - שינוי מהוסטל למגורים (מגרש 182).
- 11. באור סמני התשריט**
- | | |
|----------------|-------------------|
| גבול התכנית | - קו כחול עבה. |
| אזור מגורים א' | - שטח צבוע כתום * |
| אזור מגורים ב' | - שטח צבוע תכלת * |
| אזור מגורים ג' | - שטח צבוע צהוב |

- שטח צבוע צהוב תחום כתום.	אזור מגורים ג' מיוחד
- שטח צבוע חום עם קווים אלכסוניים בצבע אפור.	אזור בניה מעורב מסחר + ציבורי
- שטח צבוע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע חום.	ש.צ.פ. מעורב במבני ציבור
- שטח צבוע חום תחום בחום כהה.	אזור למבנה ציבורי
- קו סגול כהה	חזית מסחרית
- שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק תחום ירוק כהה.	שטח פרטי פתוח
- שטח ירוק תחום חום	ש.צ.פ. אקסטנסיבי
- שטח צבוע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע אדום	רחוב להולכי רגל
- שטח צבוע חום	דרך קיימת מאושרת
- שטח צבוע זרוד	דרך מוצעת והרחבת דרך
- קווים אלכסוניים דקים בצבע אדום.	כביש לביטול
- שטח צבוע חום ופסים חומים אלכסוניים.	אזור מגורים ד' וחזית מסחרית מיוחד
- ספרה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
- ספרה ברבעים הצדדים של העגול	מרווח קדמי
- ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב דרך
- קו דק בצבע שחור	גבול חלקה מוצעת
- ספרה מותחמת בעגול בצבע שחור	מספר חלקה מוצעת
- קו עם משולש עילי ותחתי	גבול גוש
- מספר בן חמש ספרות	מספר גוש
- קו ירוק מרוסק	חלקה לביטול
- מס' תחום בעיגול מרוסק ירוק	מס' חלקה לביטול
- קו שחור עבה מקוקו	גבול שטח עתיקות
- קו כחול מקוקו	גבול תכניות מאושרות
- קו נקודה כחול	גבול בין תכנית ג / במ / 37
	לבין תכנית ג / במ / 107

* הערה: צבעי יעודי שטחים למגורים א' ו-ב' שזנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית.

12. טבלת שטחים ליעודים

% משטח כללי		סה"כ שטח (דונם)		יעוד השטח
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
14.1	5.3	48.6	18.2	מגורים א'
-	13.1	-	45.1	מגורים ב'
19.5	16.8	67.4	58.0	מגורים ג'
-	8.4	-	28.9	אזור מגורים ג' מיוחד
-	1.4	-	4.9	אזור בניה מעורב מסחר + ציבורי
-	5.9	-	20.2	ש.צ.פ. מעורב במבני ציבור
13.3	9.0	45.9	31.2	אזור למבנה ציבור
17.9	12.3	61.8	42.5	שטח ציבורי פתוח
3.7	-	12.7	-	שטח פרטי פתוח
0.65	0.9	2.2	3.2	רחוב להולכי רגל
22.9	26.0	79.0	89.7	דרך קיימת מאושרת
1.05	-	3.6	-	דרך מוצעת והרחבת דרך
6.9	-	23.8	-	אקסטנסיבי
-	0.9	-	3.1	אזור מגורים ד' וחזית מסחרית מיוחד
100%	100%	345.0	345.0	סה"כ

13. רשימות התכליות והנחיות בניה

1. מגורים א': בנית קוטג'ים טוריים כשלכל דירה גינה פרטית מוגדרת.
2. מגורים ג': בנית בניני מגורים מדורגים בין 3 ל-6 קומות, ללא חדר מדרגות סגור, לכל דירה מוצמדת מרפסת גג או חצר פרטית.
3. אזור למבנה ציבור: מגרשים מס' 203+20, 34, 67, 76, 78, 80, 88 ישמשו להקמת מבנה צבור כגון: גן ילדים, בית כנסת, טיפת חלב, וכו'. מגרשים 59 ו-181 ישמשו להקמת מבני צבור כגון בית ספר, מתנ"ס וכו'. תותר בניית יותר מבנין אחד במגרש זה. חניות: לפי תקן חניה תקף בעת הבניה יתוכננו בתוך תחומי המגרש. החזיתות יחופו באבן טבעית.
4. חזית מסחרית: באזור המסומן בתשריט בקו סגול כהה תותר בניה חזית מסחרית במפלס הרחוב לאורך הדרך. מעל החזית המסחרית תותר בנית בניני מגורים כמוגדר באזור מגורים ג' ובלבד שתהייה הפרדה מוחלטת בגישות לשני האזורים. הכניסה לבניני המגורים תתבצע מכביש עליון, הכניסה והשרות לחניות מכביש תחתון. סוגי המסחר שיתרו בחזית המזרחית יהיו כאלו שלא יהוו מטריד רעש או לכלוך למגורים שמעליהם.
5. שטח ציבורי פתוח: שטחים ציבוריים פתוחים ישמשו לנטיעות, גינון, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, משחקי ילדים, מערכות תשתית, שבילים, מעברים לציבור. תותר הקמת מבנים לצרכי השכונה כגון תחנות טרנספורמציה, מבני תקשורת, מתקן שאיבת מים, מרכזים לחלוקת דואר, שרותים ציבוריים וכו'. כל המתקנים יותקנו עפ"י תכניות פיתוח ויהיו חלק ממערכת עיצוב עירונית.
6. שטח פרטי פתוח: מיועד לנטיעות, גינון, שבילים, רהוט רחוב, אזורי רצוף. תותר בנית מקלטים, קירות תומכים והעברת תשתיות.
7. רחוב להולכי רגל: ישמש למעבר הולכי רגל בלבד.
8. דרכים, רחובות להולכי רגל: דרכים ישמשו למעבר ולחניית כלי רכב ולהולכי רגל באזורים נפרדים ולהעברת מערכות תשתית תת קרקעיות.
9. ש.צ.פ. אקסטנסיבי: בשטח זה יותרו פעולות שתכליתן שיקום קרקע טביעת שפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך. בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, וכן שתילה של עצים, טיפול בחורש קיים וכד'. לא תותר כל בניה בשטח למעט מבנים הנדסיים כגון תחנת שאיבה, תחנת טרנספורמציה וארונות בזק. יותר בצוע עבודות תשתית למעבר צנרת מים, ביוב וחשמל.
10. עתיקות: בשטח העתיקות כל העבודות כפופות לסעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח המחייב אישור מראש מרשות העתיקות לכל העבודות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992

מס' יחיד	גובה בניה מנסת"ל				שטח בניה בת"ר				קני בניה			גודל מרובע מנימלי	מס' מרובע	יעוד הקרקע	
	במטרים	קומות	סה"כ	תניה מקורה	שטחי שרות	לשימוש עיקרי	לפיסוי קרקע	מעל מפלס הכניסה **	מתחת מפלס הכניסה **	קודמי * מ'ל	אחורי מ'ל				יעד מ'ל
16	7	2	1450	-	70	1380	680	1450	-	5	4	3	2400	1	מגורים א
4	7	2	510	-	-	510	300	510	-	4,5	5	2	970	5,8,104,105	מגורים א
6	9,5	ע+2	725	-	-	725	440	725	ע	5	5	3	1250	47,49	מגורים א
6	7	2	760	-	-	760	450	760	-	4	-	2	1850	102	מגורים א
8	16	5	770	-	65	705	390	310	460	3,5	3	3	900	3,4,6,24,26,28-31	מגורים א
6	10	3	820	-	60	760	320	820	-	5	3	3	750	10,12,38-41,50-53,55-57	מגורים א
6	12,5	ע+3	820	-	60	760	320	270	550	3,4,5	3	3	770	13,14,17,18,43-45,92-95	מגורים א
6	12,5	ע+ג	710	-	60	650	300	710	-	5	5	3	780	97-100	מגורים א
17	19	6	1400	-	50	1350	340	470	930	5	10	3	960	9,11	מגורים א
2	7	2	325	-	15	310	185	325	-	5	2	2	340	79,205,206,210,211	מגורים א
2	7	2	350	-	15	335	200	350	-	3	2	2	340	137-144,149-157,159	מגורים א
2	7	2	285	-	10	275	170	285	-	2,3,5	3	2-1,5	380	70-72,81-86,122-131	מגורים א
10	19	6	915	-	100	815	440	610	305	2,5	2	2	760	116-120,145-148 165-166,168-170	מגורים א
6	13	4	720	-	85	635	310	360	360	2,3,5	5	3	690	36-37,61-62 64-66,73-75,163-164	מגורים א
4	10	3	470	-	60	410	320	160	310	5	3	2,5	620	68	מגורים א
8	16	5	820	-	90	730	400	660	160	2,5	3	-	780	111-114	מגורים א
8	19	6	1030	-	105	925	530	680	340	0,2	3	-	800	109-110	מגורים א
4	10	3	610	-	100	510	330	610	-	2,5	4	2	1200	192	מגורים א
4	10	3	680	-	100	580	360	680	-	2,5	3	3	1000	193,195	מגורים א
2	10	3	300	-	50	250	240	300	-	2,5	3	2	600	194	מגורים א
2	10	3	395	-	50	345	240	395	-	4	4	3	700	196-197	מגורים א
3	10	3	450	-	50	400	340	450	-	2	-	5	700	198	מגורים א
4	10	3	730	-	100	630	400	730	-	1	4	2	1200	199	מגורים א
20	16	4	4600	600	400	3600	2500	4600	-	5	5	4	3300	182	מגורים א

(*) קו בנין קדמי: לפי הרשום או לפי הקיים במגרש עד תאריך 31/10/2002
 (***) בסמכות העדה המקומית לחלופי בין שטחים מעל ומתחת למפלס הכניסה

הצמדה למגרשים	יעוד המגרש	שטח המגרש (דונם)	מס' מגרש חדש
4,6,9,11	ש.פ.פ	0.366	7
8,13,14,17,18	ש.פ.פ	1.745	15
1,3	ש.פ.פ	0.763	21
79,210,211	ש.פ.פ	0.351	22
29,30,31	ש.פ.פ	0.880	32
68	ש.פ.פ	0.823	33
47,50,51,52	ש.פ.פ	0.198	48
72-70	ש.פ.פ	1.328	69
92,93,94	ש.פ.פ	0.289	90
99,100,104,105	ש.פ.פ	0.464	101
95,97,98,102	ש.פ.פ	0.233	103
131-122	ש.פ.פ	0.260	107
144-137	ש.פ.פ	0.444	108
154,156,157,159,205,206-149	ש.פ.פ	0.210	161
24,25,26,28	ש.פ.פ	0.475	183
49,53,55,56,57	ש.פ.פ	0.307	184
199-192	ש.פ.פ	1.983	200
5,10,12	ש.פ.פ	0.531	207
38,39,40,41,43,44,45	ש.פ.פ	0.285	208
72-70	ש.פ.פ	0.442	209
86,79,210,211-81	ש.פ.פ	0.429	212
178-172	ש.פ.פ	0.589	214

14. הראות נוספות:

א. הוראות ארכיטקטוניות

יש לתת פתרון ארכיטקטוני להסתרת דוד-השמש. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
לא יותקנו צינורות גז או אינסטלציה על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

תותר חריגה מחוץ לקו בנין של כרכובים, אלמנטים ארכיטקטוניים ומהלכי מדרגות חיצוניים. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים ללא מסתורי כביסה. מסתור כביסה יהיה רציף לכל הגובה בצורה שתבטיח הסתרה של כביסה. לא יותר שימוש בשלבי P.V.C או חמרים אחרי שאינם עמידים לאורך זמן.

גדרות – גדר בנויה תהיה בגובה מירבי של 0.9 מ' מעל גובה המפלס העליון לפי פרט אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה.

תורשה הקמת אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

בכל מקום שבו המרחק בין בנינים קטן מ 6 מ' יהיה גמלון אטום לבנין. ניתן יהיה לפתוח חלונות לאורור בתנאי ששטח חלון לא יעלה על 1.0 מר. וספו התחתון יהיה מעל גובה 1.8 מ' מהרצפה.

מיכלי גז ודלק ביתי ישולבו בעיצוב הבית או הגינה או יוסתרו באופן שאינו נראה מהכביש. כל התקנות חשמל ותקשורת למגרשים יהיו בעזרת כבל תת קרקעי.

ב. תשתית:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.
 2. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
 3. ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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'.
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 4 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.

אין לבנות מבנים מעל כלבי 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 והסמכה מחברת החשמל.

המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסר התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, ראשית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התכניות:
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
8. עתיקות:
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
9. מקלטים:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כיבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
12. סידורים לנכים:
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

