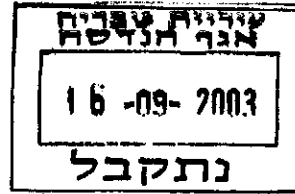


מסמך א'

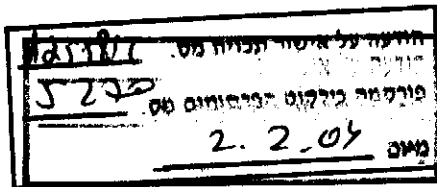
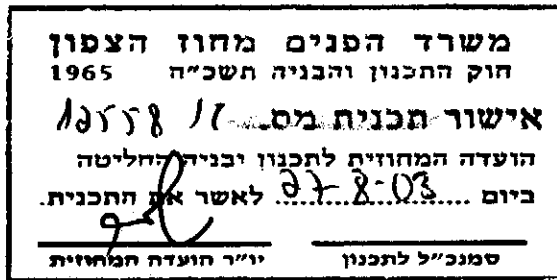
ח"ט
22.9.03

תאריך הכנה : מאי 2001
עדכונים : דצמבר 2001
ינואר 2003
מרץ 2003
יוני 2003
ספט. 2003



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - טבריה
תחום שיפוט עיריית טבריה

תכנית שינוי מתאר מס. ג/12558
שינוי לתכנית ג/287



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

- 1.1 שם התכנית : תכנית מס. ג/12558 - מכון מים שינוי לתכנית ג/287 בתוקף
- 1.2 מקום התכנית : נ.צ. 744500/248900
גוש 15038 חלקי חלקות : 1, 7
גוש 15083 חלק מחלקה : 3
- 1.3 שטח התכנית : 10.555 דונם.
- 1.4 בעלי ענין : בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- יזם ומגיש התכנית : עיריית טברה
עורך התכנית : אלי שפיר - אדריכל מ.ר. 06013
הכבאים 4 ר"ג 52255 טל: 03-6777152,
פקס: 03-6772432
ד. אלקטרוני: eshapir@inter.net.il
- 1.5 יחס לתכניות אחרות : תמ"א 13 - התכנית תואמת.
תמ"א 31 - התכנית תואמת.
תכנית מתאר מקומית - התכנית מהווה שינוי לתכנית מס. ג/287 בתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
- 1.6 מסמכי התכנית : א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בק.מ. 1: - מסמך מחייב.
ג. נספח תנועה - מסמך מחייב.
ד. נספח בינוי - מסמך מנחה.
- 1.7 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
- 1.8 באור סימני התשריט : ק.ב. מצד הדרך
גבול התכנית
דרך קיימת
דרך מוצעת / דרך גישה למתקן
ההנדסי
דרך משולבת
אזור שמורת טבע
אזור מגורים ב'
שטח לשוחות הנדסיים (מצב קיים)
שטח לשוחות הנדסיים (מצב מוצע):
קו כחול
חום בהיר
אדום
פסים אלכסונים אדום ויחוק לסחגין
אלכסונים שתי וערב יחוק כהה על רקע יחוק בהיר.
תכלת
חום מותחם באדום
סגול עם פסים אלכסונים שתי וערב בשחור
- 1.9 טבלת שטחים : מצב קיים: שטח לשוחות הנדסיים : 1.646 דונם 15.6%
אזור שמורת טבע : 8.909 דונם 84.4%
סה"כ : 10.555 דונם 100%
מצב מוצע: שטח לשוחות הנדסיים : 6.723 דונם 63.7%
דרך : 3.062 דונם 29.0%
דרך משולבת : 0.770 דונם 7.3%
סה"כ : 10.555 דונם 100%

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 מטרת התכנית : 1. הרחבת שטח לצרכי מכון ואגף המים וקביעת דרך גישה.
2. הקלה בק.ב. מדרך מס. 77
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית : 1. שינוי יעוד אזור שמורת טבע לשטח לשרותים הנדסיים לצורך הרחבת השטח הקיים לשרותים הנדסיים.
2. שינוי יעוד אזור שמורת טבע לדרך ודרך משולבת.
3. קביעת זכויות והוראות בניה באזור שרתים הנדסיים.
4. קביעת הנחיות בניי ועצוב אדריכלי.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 תשימת תכליות ושימושים: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור שרתים הנדסיים : בריכות איגום, מתקנים טכניים, מבנים למתקנים טכניים, מבנים לאיחסון, מחסנים ושרותים נלווים למכון ואגף המים.

דרכים : דרכי גישה למתקן ההנדסי.

דרך משולבת : תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות, רצופים, גיטון, תאורה ורהוט רחוב. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

גובה בניה מכס מפני הקרקע		אחוזי בניה מכסימלים - ושטח המגרש.						קווי בנין מינימליים			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
מס. קומות	במ'	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שיחת	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל (1) מפלס הכניסה	קדמי	אחור	צדדי		
		E		D	C	B	A					
1	6 (2)	25%	25%	2%	23%	—	25%	3 (3)	3	3	6500	אזור לשרותים הנדסיים (מכון המים)
אסורה כל בניה								0 (4)	-	-	-	דרכים

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית.
 (2) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה המתייחס למפלס קצה דרך מס. 2.
 (3) ק.ב. מדרך מס. 77 : 3.5 מ' מצד הדרך.
 (4) לדרך מס. 77

3.3 הוראות נוספות:

א. עיצוב אדריכל

1. מבנה המנהלה והמחסנים ייבנו באבן מקומית שחורה עם טיח לבן.

2. גדות בגובה מינימאלי 2.20 מ' יחופו בחמרים כגון סיליקט מבוקע או כורכרית או אבן מסותתת - בקווים אפקיים כולל רצועת אבן שחורה מקומית אופקית.

ב. תשתיות: 1. מים

: אספקת מים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.

2. ניקוז

: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3. ביוב

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרח ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרח ביותר של המבנה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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 שחת עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שחת עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שחת גחלי 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 החשמל.

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

5. אשפה

: סיחורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עוזפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

.1

1.1 : תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט וכפוף לסעיפים 121 ו: 122 לחוק התכנון והבניה.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי תשום.

.2 רישום

: תוך חדשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת אחוד וחלוקה מחדש, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט לאחוד וחלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

.3 מבנים קיימים

: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או שטחים צבורים, תשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

.4 בינוי

: הבינוי המוצע, כמסומן בתשריט, הינו מנחה בלבד ואינו מחייב שינויים בבינוי יותרו ע"י הועדה המקומית בתנאי שלא יהיו בהם משום שינוי להוראות בפרק 3.

.5 תנאים לבצוע התכנית : תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות לוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכת.

.6 חניה

: החניה תהיה בתחום המגרש 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.

.7 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 לבצוע דרישות שחת הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

פרק 4 - ממוש התכנית

- 4.1 שלבי ביצוע : שלב אחד.
- 4.2 תקפות התכנית : לא התחיל בצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 חתימות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מרחב טבריה

- : בעל הקרקע: עיריית טבריה
- : היוזם ומגיש התכנית: עיריית טבריה



עורך התכנית: א. שפיר אדריכלים בע"מ : א. שפיר
אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

14.9.03