

12 יוני 2003

יוני
9.11.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי: טבריה

הודעה על אישור תכנית מס. 12661/ז
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5284
מיום 18.2.04

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי למתאר מספר ג/ במ/ 107
תוספת זכויות בניה למגורים-טבריה

1.2 מקום התוכנית:

טבריה- רח' צאלון 430/12 מורדות טבריה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12661/ז
הועדה המחוזית לתכנון וביניה הכליטה
כיום 19.12.02... לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
15063		23

1.3 שטח התוכנית:

1.53 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל חרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עלית 04-6558211

יזם התוכנית: ילוז אורן, רח' צאלון 430/12 מורדות טבריה-טבריה

מגיש התוכנית: ילוז אורן, רח' צאלון 430/12 מורדות טבריה-טבריה

עורך התוכנית: קיט דניאלה ת.ד. 1502 טבריה. טלפקס: 04-6732217
הנדסאית אדריכלות ה/ 26811

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 287 מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתוכנית

מס' ג/במ/ 107 מאושרת

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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
01.05.01	הכנת התוכנית
16.06.01	עדכון 1
16.06.02	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול התכנית - קו כחול עבה
- אזור מגורים ב' - צבע תכלת
- גבול מגרש - קו שחור
- מספר מגרש - ספרה מוקפת מלבן
- עיגול מחולק לארבע חלקים ממוספרים : ספרה עליונה - מספר דרך
- ספרה מכל צד - מרווח בניה
- ספרה תחתונה - רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
100	1530 מ"ר	100	1530 מ"ר	מגורים ב'
100	סה"כ	100	סה"כ:	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:
הרחבת דירות קיימות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בניה- הגדלת זכויות בניה.
קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	2145	12 יח"ד

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

אזור מגורים ב'

- א. באזור זה תותר הקמת בניני מגורים טוריים הכוללים 2 יח"ד בחתך אנכי כ"א זו קומת (קוטג') על קוטג')
- ב. גגות הבניינים יהיו משופעים. גובה רכס הגג הסופי לא יעלה על 7.5 מ' מעל גובה המדרכה מכיוון הכניסה לבתים.
- ג. לא תותר הצמדת יחידות שחזיתן ההמשכית עולה על 60 מ'. קו חזית הבניינים לא ימשך ברציפות העולה על 20 מ', אלא אם כן יבוצעו בו בליטות ונסיגות.
- ד. בקומת מסד ובקומה עליונה תותר בניה עד 94 מ"ר ליח"ד.
- ה. מספר יח"ד בכל מגרש שטח המגרשים וקווי בנין, ללא שינוי מהתב"ע שבתוקף.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לזוים	מס' ציפוף / מס' יחיד למגרש מנימלי	בניה מקסימלי	גובה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיומלי (במ"ר)						
				שטח שירות	שטחים עיקריים	שטח מפלס מתחת הכניסה	מתחת למפלס	מפלס הכניסה** 2145			מפלס קדמי					
	12 יחיד	מ' 12	מס' קומות 4	2145	1875	270	600 מ"ר (לכסוי תוכנית)	לכסוי הקרע	סה"כ 2145	3	4	5	צדדי	3	1530 מ"ר	מגורים ב'

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- א. היתר בניה יינתן לקירוי מרפסות, כניסות, חניות, מרפסות גן ומבואות לבתים.
- ב. היתר בניה יינתן אך ורק אם הוגשה בקשה כללית לכל הבניין.
- ג. חומרי בניה לאמור בסעיף א יהיו רעפים בגוון אחיד לכל הבניין.

ב. - 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 האנכיים 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.

ג. - הוראות כלליות

1. היטל השבחה:

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

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן חיתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

הבניה תתבצע בשלב אחד

4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: **

יזם התוכנית: ילזו אורן

מגיש התוכנית: ילזו אורן

עורך התוכנית: מסד אדריכלות-קינן דניאלה

ד"ר דניאלה קינן
אדריכלות-קינן דניאלה
מ.ר. הו-26811