

24.12.02

ת"ב  
9.2.83

**מחוז הצפון**

**נפה : טבריה**

**מרחב תכנון מקומי : טבריה**

**תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

12847/2	הודעה על אישור תכנית מס
	פרשמה בלקוט הנדסומים מס
	מיום

תוכנית מס' ג/ 12847 - שינוי יעוד שטח טיילת לשטח מבנה ציבור מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 4616 מאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:**

משרד הפנים מחוז הצפון	חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
12847/2	אישור תכנית מס
25/11/02	ביום
90	לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

העיר: טבריה, רח': טיילת.

נ.צ. מרכזי	מזרח : 743/050	צפון : 248/700
מספר גוש**	חלקה	
15017	33	

**1.3 שטח התוכנית:** 210 מ"ר (במדידה ממוחשבת גרפית).

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל  
דרך קריית הממשלה, נצרת עילית.  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6558656

**יזם התוכנית:**

עיריית טבריה  
שד' הרצל, טבריה  
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

**מגיש התוכנית:**

עיריית טבריה  
שד' הרצל, טבריה  
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

**עורך התוכנית:**

אדריכל ברס פיין  
מס' רשיון 37004  
רח' הירדן 100 טבריה.  
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 4616 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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. צילום היתר בניה - מאושר.
- ד. תכנית בינוי - קיים.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
24.06.01	הכנת התוכנית
02.06.02	עדכון 1
24.12.02	עדכון 2

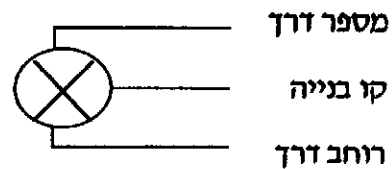
### 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.8.1 הגדרות לפי חוק התכנון: לכל מונח המוזכר בתכנית זו יש משמעות שנתנה שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 והתקנות ע"פ שהן בתוקף וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שיכנסו לתוקפם מזמן לזמן.  
למונחים להלן תהיה משמעות לצדם
- 1.8.2 הגדרות למונחים

- מגרש: שטח מתוכנן בגבולות התשריט שגודלו המינימלי נקבע בתכנית.
- גובה: אורך הקו האנכי שבין מפלס הקרקע הגבוה ביותר הגובל בבניין ובין המפלס העליון של תקרת הגג.
- מתקנים הנדסיים: קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלוויזיה.
- אזור: שטח המסומן בתשריט בצבע או בקו תחום בין אחד ובין בצירופיהם, לציון סוג ואופן שימוש בקרקע ובבניינים המותר באותו אזור בהתאם לתכנית זו.

### 1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו מלא שחור	גבול מגרש
חום בהיר וקוים אלכסוניים בירוק שתי וערב	שטח טיילת ומעבר לרכב
קו תוחם צהוב בגבול המבנה	מבנה להריסה
צבע חום בהיר מותחם חום כהה	שטח למבנה ציבור
גוש/ מספר בין 5 ספרות	מס' גוש
קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים	גבול גוש
מספר מותחם עגול	מספר חלקה
קו שחור מקווקו	קו בניין
קו מלא שחור	גבול חלקה



**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מתצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
---	---	100%	210 מ"ר	שטח טיילת ומעבר לרכב מבנה להריסה
100%	210 מ"ר	---	---	שטח למבנה ציבור
100%	210 מ"ר	100%	210 מ"ר	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

שינוי יעוד שטחים משטח טיילת ומעבר לרכב ומבנה להריסה, לשטח מבנה ציבור. קביעת הוראות זכיות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד משטח טיילת ומעבר לרכב ומבנה להריסה, לשטח מבנה ציבור.
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד הקרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיית בינוי יעודים אדריכלים
- קביעת הנחיות סביבתיות.

**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 הבנין.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 **אזור מבני ציבור:** שטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר מותחם בחוס כהה מהווה אזור מבני ציבור ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור זה.

" השימושים המותרים הינם: - לצרכי תיירות בלבד ובכלל אלה משטרה ותחנת מידע, נקיון ותחזוקה, ושירותים נלווים נוספים לטיילת. לא יותר שימוש לצורך בתי קפה, מסעדות, קיוסקים, מועדונים, בתי עינוגים, מבנה דת וכיוצ"ב.

### 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)

#### מצב קיים

מבנה מיועד להריסה אין זכויות בניה קיימות.

#### מצב מוצע

גובה מקסימלי	בניה מס' קומות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי		קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		שטח סה"כ שטח בנוי	שטחים לפי היתר קיים	קדמי	אחורי	צדדי		
4.5 מ'	1	190 מ"ר	קומת קרקע 190 מ"ר	ע"מי בנין קיים בהיתר או 0 מ'			210 מ"ר	שטח מבנה ציבור

הערה: כל בניה קיימת ללא היתר תהיה כתנאי למתן היתר ואו אכלוס המבנה.

### **3.3 הוראות נוספות:**

#### **א, – הוראות והנחיות נוספות:**

##### **עיצוב ארכיטקטוני:**

##### **3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבנינים:**

לא תותר בניה חדשה מעבר לבניה הקיימת ע"פי היתרים.  
המבנה ישופץ ועיצובו החיצוני ישמר בהתאם לחיפוי ולסגנון הקיים, תותר פתיחת וסגירת פתחים חיצוניים בהתאם לשימושים שיאושרו למבנה זה.  
מתקנים הנדסיים כולל מזגנים יוסתרו ושולבו בעיצוב האדריכלי של הבנין וימוקמו כך שלא תהיה זרישת הגבהת אלמנטים ע"ג המבנה.  
חצרות שירות ישולבו בתחום המבנה ויוסתרו ע"י קירות אטומים כך שלא יראו לעין.

##### **3.3.2 שילוט:**

א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, ע"פ פרטים שהתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.  
ב.. תאסר הצבת שלטי פרסומת על גג המבנים.  
א. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה ע"פ הנחיות עיריית טבריה.

##### **3.3.3 אנטנות:**

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

##### **3.3.4 קולטי שמש:**

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג, הדודים יהיו מוסתרים, ההסתרה תהיה לפוחת בגובה קצה הדוד ובאישור מהנדס העיר.

##### **3.3.5 צנרת:**

לא תתוקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, בויב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

##### **3.3.6 ארובות:**

א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.  
ב. מכלי הדלק / סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

##### **3.3.7 פרגולות ומרפסות:**

א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק – יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.  
ב. צורה ומידות סופיות של פרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבנייה, ותחשב ע"פ הוראות החוק.  
ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס העדה.

##### **3.3.8 ערוגות ואדניות:**

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

##### **3.3.9 גגות:**

א. לא יותר גימור אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.  
ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר גג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

##### **3.4.0 הוראות פיתוח נוף:**

##### **תכניות פיתוח:**

א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בק"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:  
1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.  
2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה ע"פ הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכנן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.  
3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, וטאורת רחוב, בויב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.  
4. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נטיעות וגיטון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח נוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

5. תצורך תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לעקירה נטיעה וצמחים/ שיחים לשתילה, מפרט חומרי גמר וריצוף עם דוגמאות צבע ודגם. בתאום עם מחלקת גנים ונוף בעירייה ובאישור המהנדס העיר.

#### 3.4.1. מסלעות וקירות תומכים:

מסלעות תבונה בהתאם למפרט הבינמשרדי.  
מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.5 – 2.0 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שיועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי צמיחה. המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה של כ- 40 ס"מ תוך הקפדה על בניית אופקית. הקירות התומכים יהיו מחומר המותאם לאופי הרחובות הגובלים למגרש ולחומרים שבשימוש המבנה, באישור מהנדס העיר.

#### 3.4.2. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

### ב. - תשתיות:

#### 1. מים:

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

#### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יתון היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יתון היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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.

## **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. מבנים קיימים:**

- קיים במגרש מבנה בעל שתי קומות.

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

על מבנה זה חלות ההוראות הבאות:

א. בניה קיימת עפ"י היתרים יותר השימוש בה בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. כל בניה קיימת בשטח המגרש ללא היתר בניה, תהרס כתנאי לשמוש במבנים המאושרים.

### **2. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### **3. היטל השבחה:**

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

### **3. 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.

### **4. הוראות הג"א:**

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

### **5. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### **6. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל  
דרך קרית הממשלה, נצרת עילית.  
טל: 04-6558211 פקס: 04-656052

**זהם התוכנית:**

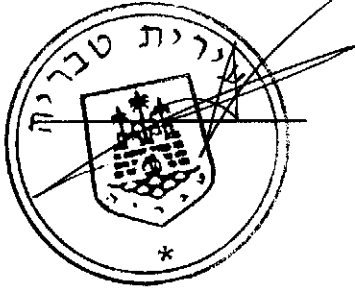
עיריית טבריה  
שד' הרצל, טבריה  
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

**מגיש התוכנית:**

עיריית טבריה  
שד' הרצל, טבריה  
טל: 04-6739555 פקס: 04-6720423

**עורך התוכנית:**

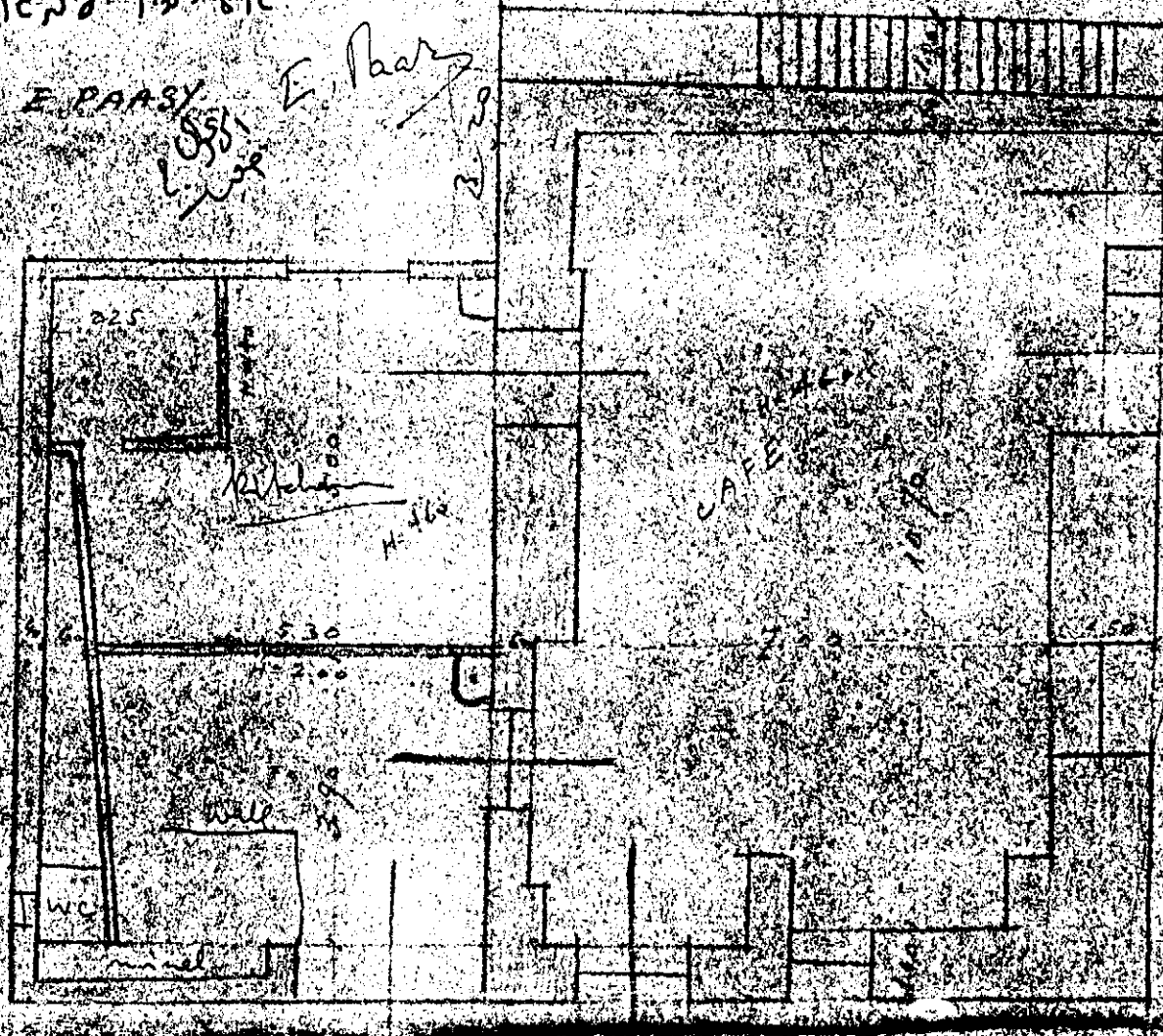
אדריכל ברם פיין  
מס' רשיון 37004  
רח' הירדן 100 טבריה.  
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828



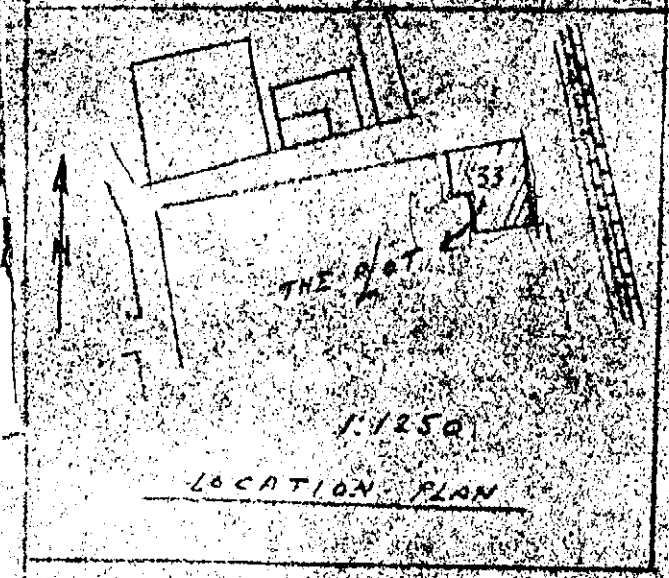
נרם פיין  
אדריכלים  
מס. ר. 37004



87629 TOWN TIBERIAS 14  
 33  
 LOCALITY: OLD TOWN SEA SHORE  
 OWNER: ELIYAHU ABADI  
 BLOCK No. 1507 - PARCEL No. 33  
 CL OF BUILT: INT. REPAIRS  
 MATERIAL: ציפוי פורסי  
 ARCHITECT: E. PARSY E. Parsy  
 RESP. BUILDER: [Signature]



15.40  
 SCALE 1:400



Local Town Planning Commission  
 MUNICIPALITY OF TIBERIAS

Building Application No. 195 of 1953 Date: 11.5.53 File No. 8/629

Plan approved subject to conditions of approval  
 [Signature]  
 MUNICIPAL ENGINEER  
 Surveyor to Council

332/8/629  
 [Signature]  
 Chairman of Commission

87629