

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - טבריה
תכנית בניין ערים מתאר מס' טה/מק/287/6
המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/287

- 1.0 פרק א' - כללי:
- 1.1 שם התכנית ותחולה: תוכנית זו תקרא תכנית מס' טה/מק/287/6 שינוי לתכנית מס' ג/287 ותחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.
- 1.2 יחס לתכניות אחרות: א. תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/287.
ב. על תכנית זו תחולנה התקנות של תכנית מס' ג/287 רק כדי אי סתירה בין הוראותיה ובין הוראות תכנית זו אם חלה סתירה כלשהי יראו את הוראותיה של תכנית זו כקובעות.
- 1.3 מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. תקנות ובהן הוראות בכתב.
ב. תשריט צבוע בקנה מידה 1:250.
- 1.4 המקום:
מחוז: הצפון
מרחב מקומי טבריה
עירייה: טבריה
גוש: 15011 15012
חלקה: 75, 39, 85.
- 1.5 גבולות התכנית: הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה גבול התכנית. גבול התכנית כולל את חלקות: 75, 85, 39, בגוש: 15011 15012.
- 1.6 שטח התכנית: 162 מ"ר
- 1.7 בעל הקרקע: אבורביע חיים, לוינס פנינה, אסלן מאירה, חמווי אורה, בלווה רינה.
- 1.8 יזום התכנית: אסלן ערן, מורד צהל, פר'ג אורי, טייזא יוסף.
רח' השומר 29, טבריה
טל: 06/6722199.
- 1.9 עורך התכנית: פיין כהן אדריכלים בע"מ, טבריה
רח' אלחדיף 9, טבריה
טל: 06/6715562.
- 1.10 מטרת התכנית:
שינוי הוראות זכויות בנייה בדבר קו בנייה, שינוי גבול מ' 5 ל' 0 מ' תוספת שטחי שירות והעברת שטחים מקומה לקומה.

2.0 פרק ב' פרשנות:

2.1 הגדרות לפי חוק התכנון:

לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 והתקנות על פי שהן בתוקף וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שיכנסו לתוקפם מזמן לזמן.

2.2 הגדרות למונחים

למונחים להלן תהיה משמעות הנקובה בצידי:

2.2.1 מגרש

שטח מתוכנן בגבולות התשריט שגודלו המינימלי נקבע בתכנית.

2.2.2 גובה:

אורך הקו האנכי שבין מפלס הקרקע הגבוה ביותר הגובל בבניין ובין מפלס העליון של תקרת הגג.

2.2.3 מתקנים הנדסיים

קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלוויזיה.

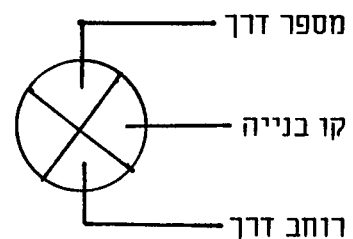
2.2.4 אזור

שטח המסומן בתשריט בצבע קווקוו או בקו תחום בין אחד מהם ובין בצירופיהם, לציון סוג ואופן שימוש בקרקע ובבניינים המותר באותו אזור בהתאם לתכנית זו.

2.3 ציונים בתשריט

לסמנים בתשריט המפורטים להלן משמעות כנקוב בצדם.

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו שחור מלא	גבול המגרש
צבע אפור	שטח איזור מסחרי
מספר בין חמש מספרים	מס' גוש
קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים	גבול גוש
מספר מותחם בעיגול	מס' חלקה
קו שחור מלא	גבול חלקה



3.0 פרק ג' - תקנות כלליות:

3.1 שימוש בקרקע ובבניינים

- א. הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית תהייה על פי הוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"א (1965) ועדכוניו.
- ב. לא ינתן רשיון בנייה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.
- ג. לא יוצע היתר בנייה ע"י הוועדה המקומית אלא לאחר אישור הוועדה לתכניות בינוי ותחבורה מפורטות.
- ד. כל עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה בתאום מלא עם מנהל ההנדסה של עיריית טבריה ובאישורו ועל פי התכניות המאושרות. סיום עבודות הפיתוח בשטח, בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, סילוק פסולות ועודפי בנייה, וכן חיבורים סופיים לרשת המים, החשמל והטלפון. כל אלא יהו תנאי להוצאת תעודת גמר.

3.2 רשימת תכליות:

- 3.2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מהווה איזור מסחרי ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי איזור מסחרי וההוראות הבאות:**
- א. בנכס זה תבנה תוספת של שני קומות.
 - ב. פירוט אופקי של המבנה:
קומת קרקע תשמש למסחר (מבנה קיים)
קומה א' + קומה ב' תשמש למשרדים.

3.3 טבלת זכויות בנייה: (עפ"י תקנות התכנון, והבנייה, חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית היתרים תשנ"ב 1992).

מצב קיים:

שם איזור	גודל מגרש מינימלי	קווי בניין			אחוזי בנייה/ שטחי בנייה מכסימליים עיקריים			כיסוי קרקע	גובה בנייה מכסימלי	מס' קומות
		צד'	אח'	קד'	מעל מפלס בנייה	מתחת למפלס בנייה	סה"כ			
מסחרי	500 מ"ר או לפי תשריט	0	5	0	מעל מפלס בנייה	מתחת למפלס בנייה	סה"כ	80%	מעל זרד 11 מ'	3
					80%	70%	220%			

מצב מוצע:

שם איזור	גודל מגרש מינימלי	קווי בניין	אחוזי בנייה / שטחי בנייה מכסימלי עיקריים			כסוי קרקע
			מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	סה"כ	
מסחר	500 מ"ר או לפי תשריט	צד א' קד' 0	א' 0	ב' 0	ק. 0	100%
			80%	70%	70%	220%

המשך מצב מוצע:

שם איזור	גודל מגרש מינימלי	קווי בניין	אחוזי בנייה - שטחי שירות מכסימליים			כסוי קרקע
			מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	סה"כ	
מסחר	500 מ"ר או לפי תשריט	צד א' קד' 0	א' 0	ב' 0	ק. 0	300%
			20%	30%	30%	80%

** ניתן להעביר שטח עיקרי/ שירות מקומה לקומה בתנאי ששטחי הבנייה הכלליים לא יחרגו מהמכסימום העיקרי הכללי המותר.

4.0 מקלטים מוגנים:

לא יוצא היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

5.0 עיצוב ארכיטקטוני:

5.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:

- א. כל בקשה להיתר בנייה תציין את חמרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתרי בנייה.
- ג. בבקשה להיתר בנייה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ד. בתכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בנייה תהיה לפחות בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסמנו שטחי גינון וחנייה, מיקום מכלי אשפה לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ה. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ו. בהתאם לאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בנייה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב או לרמת הפירוס.

6.0 שירותים ותשתיות:

6.1 ביוב:

היתר הבנייה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב המרכזית של עיריית טבריה בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטיים.

6.2 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית טבריה.

6.3 סלילת דרכים ושבילים:

הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרים לבנייה, בביצוע הדרכים הכלולות בתכנית הבינוי לרבות כבישים, שטחי חנייה, מזדכות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומעברי מים.

6.4 ניקוז מי הגשם:

לא תותר התקנת צנרת ניקוז לאורך חזיתות המבנה. פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את הניקוז עם מערכת הניקוז הטבעית ובאישור מהנדס העיר. הניקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי ובצינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים ובאישור מהנדס העיר. אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבוביות, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי הגשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הוועדה המקומית.

6.5 חשמל:

כל חיבורי החשמל יהיו בכבלים תת קרקעיים. הבנייה תעשה בהתאם לתקנות חברת החשמל לבנייה בקרבת קווי חשמל.

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

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים
5.0 מ'	ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	ברשת מתח עליון עד 16 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: במידה ובאיזור הבנייה 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 לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 16 ק"ו

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

7.0 חניות:

יש להקצות שטחי חנייה מתאימים בתחומי המגרש או במגרשי חנייה קרובים עפ"י אישור תקן החנייה בחוק הליכי תכנון ובנייה התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983 או לחלופין כופר חנייה.

8.0 ביצוע התכנית:

התכנון והביצוע של המבנים והתשתיות והשטחים הפתוחים שבתחום התכנית כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות, חמרי בנייה וכו' יעשו ע"י היזמים ועפ"י הסכם הפיתוח עם העירייה.

9.0 הערות כלליות:

9.1 היטל השבחה: יגבה בהתאם לחוק.

9.2 טבלת שטחים ואחוזים:

יעוד המגרש	מצב קיים	מצב מוצע
מסחרי	שטח במ"ר	שטח במ"ר % משטח המגרש
	162	162 100%
סה"כ:	162	162 100%

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 6/287/ע/תק/א/27/99
 חודעה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 8/99 ביום 27/5/99
 חדר חודעה

9.3 יזמי התכנית:

הודעה על אשור תוכנית מס' 6/287/ע/תק/א/27/99
 פורסמה בעיתון המל ביום 17/5/99
 ובעיתון המל ביום 17/5/99
 ובעיתון מקומי המל ביום 19/5/99

אסלן ערו
 מורד צהל
 פריג אורי
 טיידא יוסף

הודעה על אשור תוכנית מס' 6/287/ע/תק/א/27/99
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4355
 מיום 19/5/99 עמוד 3341

בעלי הקרקע:
 אבורביע חיים
 לוינס פנינה
 אסלן מאירה
 תמוואי אורה

פיון כהן אדריכלים בע"מ
 ח.פ. 04828677

עורך התכנית: פיון כהן אדריכלים בע"מ

תאריך: 3.1.1999

התכנית אינה טעונה
 אישור השר