

מרחב תכנון מקומי - טבריה
תכנית מפורטת מס' טה/מק/ג/287 / 7
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/287

1.0 פרק א' - כללי:

1.1 שם התכנית ותחולה: תוכנית זו תקרא תכנית מס' טה/מק/ג/287 / 7 שינוי לתכנית מס' ג/287 ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. התכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 43 לחוק.

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 מהתקנון:
א. תקנות ובהן הוראות בכתב.
ב. תשריט צבוע.

1.4 המקום:

מחוז: הצפון
מרחב מקומי טבריה
עירייה: טבריה
גוש: 15012
חלקה: 44

1.5 גבולות התכנית: הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה גבול התכנית. גבול התכנית כולל את חלקה: 44 בגוש: 15012.

1.6 שטח התכנית: 170 מ"ר

1.7 בעל הקרקע: מיכאל ינאי

1.8 יוזם התכנית: מיכאל ינאי

1.9 עורך התכנית: פיין כהן אדריכלים בע"מ, טבריה

1.10 מטרת התכנית:

א. שינוי בקו בניין אחורי בנכס מ - 5.0 מ' ל - 0.0 .
ב. תוספת שטחי שירות.

2.0 פרק ב' פרשנות:

2.1 הגדרות לפי חוק התכנון והבנייה לשנת תשכ"ה 1965
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 בצידם:

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 קווקו 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 נקוב בצד.

פרוט הציון:	ציון:	מס'
גבול התכנית	קו כחול	1.
גבול גוש	קו ועליו משולשים	2.
גבול חלקה קיימת	קו מלא בצבע העתקה עגול ובתוכו מספרים:	3.
מספר דרך	א. מספר עליון	4.
רוחב דרך	ב. מספר תחתון	
קו בניין	ג. מספר צדדי	
שטח מסחרי	שטח צבוע אפור	5.

3.0 פרק ג' - תקנות כלליות:

3.1 שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר בנייה ולא יישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי אזור בו נמצאים הקרקע או הבניין בהתאם למגבלות הבנייה הנוגעות לאזור.

3.2 אזור מסחרי:

שטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מהווה אזור מסחרי ויחולו על שטח זה הוראות של תכנית המתאר המקומית לגבי אזור מסחרי. והוראות הבאות:
א. בנכס זה תבנה תוספת של בנייה בקומת קרקע בגבול הקדמי.

ב. שלוש קומות קיימות פירוט אפקי של המבנה: קומת קרקע מסחרי, קומות עליונות מסחרי / משרדים.

3.3 החניה תהיה ע"פ תקנות התכנון והבנייה - התקנת מקומות חנייה, התשמ"ג 1983 או לחילופין כופר חנייה.

3.4 פירוט והשוואה בין תכנית מס' ג/ 287 לבין מצב מוצע.
טבלת זכויות בנייה : (עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חישוב שטחים ואחוזי בנייה
 בתכנית היתרים תשנ"ב 1992).

מצב קיים:

שם האזור	שטח מגרש	שטח בנייה עיקרי				גובה בנייה מכסימלי		מס' קומות	קווי בנייה		
מסחרי	500 מ"ר או קיים (170)	ק.ב.	ק.א.	ק.ב.	סה"כ	מעל הדרך	מעל מגרש	3	קד'	צד'	אח'
		80%	70%	70%	220%	11.50%	14.00%		0	0	0

מצב מוצע:

שם האזור	שטח המגרש	אחוזי בנייה שטח מכסימלי עיקרי			סה"כ שטח עיקרי	אחוזי בנייה שטח מכסימלי שירות			
מסחרי	170 מ"ר	מעל	מפלס	הכניסה		מעל	מפלס	הכניסה	
		ק.ב.	ק.א.	ק.ב.	220%	ק.ב.	ק.א.	ק.ב.	ח.מעלית
		80%	70%	70%		15%	15%	15%	15%

סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי בנייה	תכנית השטח	גובה בנייה	מס' קומות	קווי בנייה		
60%	280%	100%	מעל דרך 11.5	3	קד'	צד'	אח'
			14.0		0	0	0

* ניתן להעביר שטחי בנייה מעיקרי לשירות בתנאי ששטחי הבנייה הכלליים לא יחרגו מהמכסימום המותר.

** ניתן להעביר שטח עיקרי 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 אריכטקטוני:

5.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:

א. כל בקשה להיתר בנייה תציין את חמרי הבניין על גבי החיתות של המבנים.

ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיד, 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 להתננות בעת הדיון בבקשה להיתר בנייה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב או לרמת הפירוט.

6.0 שירותים ותשתיות:

6.1 ביוב:

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

6.2 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית טבריה.

6.3 סלילת דרכים ושבילים:

הוועדה המקומית רשאית להתננות מתן היתרים לבנייה, בביצוע הדרכים הכלולות בתכנית הבינוי לרבות כבישים, שטחי חנייה, מדרכות, 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 הגשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרטי 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
ברשת מתח עליון עד 16 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
ברשת מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 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 מהנדס העיר ודרישות העירייה ולא פחות מתקן החנייה בחוק הליכי תכנון ובנייה. פתרון מגרשי החנייה ועיצובן באישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

8.0 ביצוע התכנית:

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

9.0 הערות כלליות:

9.1 היטל השבחה: ייגבה בהתאם לחוק.

טבלת שטחים ואחוזים:

יעוד המגרש	מצב קיים	מצב מוצע	שטח במ"ר	שטח במ"ר	מסחרי
	שטח במ"ר	% משטח המגרש	שטח במ"ר	% משטח המגרש	
	170	100%	170	100%	
סה"כ:	170	100%	170	100%	

10.0 חתימות:

התכנית אינה טעונה

אישור הש"ר

יחזם התכנית: ירזן

בעל הקרקע: ירזן

פיין - כהן אדריכלים בע"מ
ח.פ. 51248286

עורך התכנית: פיין כהן אדריכלים בע"מ

תאריך: 12 לינואר 1999.

הודעה על אישור תוכנית מס' 3/25/99
פורסמה בעיתון ~~ביום~~ 1/2/99
ובעיתון ~~ביום~~ 1/7/99
ובעיתון מקומי ~~ביום~~ 2/7/99

הודעה על אישור תוכנית מס' 3/25/99
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4790
מיום 1/8/1999 עמוד 499

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 3/25/99
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 899 ביום 27/5/99
תקן חלילה