

מחוז הצפון
נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי - טבריה
תחום שפוט מוניציפלי - טבריה

תכנית מפורטת מס' מק/טב/107/3
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/107
הנקראת: מורדות טבריה - שינוי לקו בנין.

יוזם התכנית: עאטף מוסא ושות' בע"מ
חברה לביצוע עבודות בנין ופיתוח
בועיינה, ת.ד. 448 מיקוד : 16924
טל : 04-6730893
פקס : 04-6730794

בעל הקרקע: מדינת ישראל
בניהול מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית
טל : 04-6558211
פקס : 04-6560521

עורך התכנית דניאל כהנא - אדריכל
יישוב קהילתי- מנוף
ד.נ. משגב 20184
טל : 04-9998623
פקס : 04-9999379

תאריך: 1 אפריל, 2001
18 יוני, 2001

מרחב תכנון מחוז הצפוןנפת כנרתמרחב תכנון מקומי טבריהמרחב תכנון מוניציפלי טבריה

תכנית מפורטת מס' מק/טב/107/3 הנקראת:

מורדות טבריה - שינוי לקו בנין

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/107 שבתוקף.

1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא: מורדות טבריה- שינוי לקו בנין.
תכנית זו תחול על שטח המגרשים שבתוך הקו הכחול עפ"י התשריט המקורי של תכנית ג/במ/107 שבתוקף, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

תקנון הכולל 7 דפי הוראות בכתב- מחייב.
תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 - מחייב.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

3. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/במ/107 שבתוקף. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

4. מקום התכנית:

מורדות טבריה, עפ"י קו כחול בתשריט.
גוש: 15063 מגרשים: 170,271,272,273,372,373,374,377,378

5. שטח התכנית:

13.292 דונם- מדודים בצורה גרפית.

6. מספר יחידות דיור:

76 יחידות דיור.

7. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

8. מטרות התכנית:

א. איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע. (עפ"י סעי' 62 א'
(א)(1) לחוק התכנון והבניה).
ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית (עפ"י סעי' 62 א. (א) (4) לחוק התכנון והבניה).

9. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.

10. באור המקרא בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר בירוק כהה רצוף
גבול חלקה לביטול ומספר חלקה	קו ומספר בירוק כהה מקווקוו
מס' מגרש מוצע	מספר שחור מוקף במסגרת
שטח למגורים ב'	שטח צבוע תכלת
שטח למגורים ב' - מיוחד	שטח צבוע תכלת מותחם בצהוב
שטח למגורים ג'	שטח צבוע צהוב
שטח למבני ציבור	שטח חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
שביל להולכי רגל	שטח ירוק עם פסים אלכסוניים באדום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

11. רשימת תכליות:

אזור מגורים ב':

עפ"י תכליות המפורטות בתכנית מפורטת מס' ג/במ/ 107 שבתוקף.

אזור מגורים ב' מיוחד:

עפ"י תכליות המפורטות בתכנית מפורטת מס' ג/במ/ 107 שבתוקף.

אזור מגורים ג':

עפ"י תכליות המפורטות בתכנית מפורטת מס' ג/במ/ 107 שבתוקף.

דרך קיימת או מאושרת:

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

דרך להולכי רגל:

ישמשו למעבר הולכי רגל, רכב חירום, נטיעות, תאורה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

12. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה- תשכ"ה (1965) סעיף 188 ו-189 על הצווים והתקנות הנוגעות לעניין, ויירשמו על שם עיריית טבריה חלוקתם לצורכי רישום תיעשה ע"י יוזמי התכנית, ובהתאם לחוק.

13. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א/ לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

14. קו בנין אחורי:

עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/במ/ 107 שבתוקף.

למעט השינוי הבא:

עבור המגרשים: 1000, 372, 273, 272, 271 - קו בנין אחורי יהיה 1.0 מ'.

15. טבלת זכויות והגבלות בניה - קיים: (עי"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים השני"ב 1992)

מרחבי בניה		גובה בניה		תכנית קרקע		סה"כ שטחי בניה		זכויות בניה שטח בניה מקסי (במ"ר)		מס' יחיד		גודל מגרש מינומלי מי"ר		מס' מגרש		מס' ייעוד	
צידו מ"ר	אחורי מ"ר	מטר	קדמי מ"ר	מס' יחיד	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי שירות	שמוש עיקרי	מירבני	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
4	4	12.0	5	50%	1300	180	1120	8	1223	271	מגורים ב'						
4	4	12.0	5	50%	650	90	560	4	651	272	מגורים ב'						
4	4	12.0	5	50%	1920	270	1650	12	1989	273	מגורים ב'						
4	4	9.0	5	50%	340	40	300	2	554	170	מגורים ב' מיוחד						
4	4	12.0	5	40%	1170	150	1020	10	1368	372	מגורים ג'						
4	4	12.0	5	40%	1170	150	1020	10	979	373	מגורים ג'						
4	4	12.0	5	40%	1170	150	1020	10	1242	374	מגורים ג'						
4	4	12.0	5	40%	1170	150	1020	10	928	377	מגורים ג'						
4	4	12.0	5	40%	1170	150	1020	10	1359	378	מגורים ג'						

16. טבלת זכויות והגבלות בניה - מוצע: (עי"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים השני"ב 1992)

מרחבי בניה		גובה בניה		תכנית קרקע		סה"כ שטחי בניה		זכויות בניה שטח בניה מקסי (במ"ר)		מס' יחיד		גודל מגרש מינומלי מי"ר		מס' מגרש		מס' ייעוד	
צידו מ"ר	אחורי מ"ר	מטר	קדמי מ"ר	מס' יחיד	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי שירות	שמוש עיקרי	מירבני	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
4	1	12.0	5	50%	1300	180	1120	8	1223	271	מגורים ב'						
4	1	12.0	5	50%	650	90	560	4	651	272	מגורים ב'						
4	1	12.0	5	50%	1920	270	1650	12	1989	273	מגורים ב'						
4	1	12.0	5	40%	1170	150	1020	10	1368	372	מגורים ב' מיוחד						
4	1	12.0	5	40%	4680	600	4080	40	4508	1000	מגורים ג'						

עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/במ/ 107 שבתוקף.

הערות: (ג) מק בנין עבור חניה מקורה בחזית הרחוב יהיה 0.00 מ'.

17. חלוקה חדשה ורישום:

- א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים תבוצע על ידי יוזמי התכנית או באי כוחם לבצע תשריט חלוקה טרם הוצאת היתר בניה ולהגישה לרישום בלשכת רשם המקרקעין.
- ב. יותר איחוד וחלוקה בין מגרשים בעלי גבול משותף ובלבד שלא יהיה שינוי של מספר יחידות הדיור והזכויות בקרקע כפי שמפורט בתכנית מפורטת מסי ג/במ/ 107 שבתוקף.

18. שירותים ותשתיות:**א. ביוב:**

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס העיר. כמו כן ההיתר יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הכללית של טבריה, בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים.

ב. מים:

אספקת המים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה המקומית.

ג. סלילת דרכים ושבילים:

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרים לבנייה, בביצוע הדרכים הכלולים בתכנית הבינוי לרבות כבישים, שטחי חניה, מדרכות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומעברי מים.

ד. ניקוז מי גשם:

לא תותר התקנת צנרת ניקוז על גבי הזיתות המבנה. פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את הניקוז עם מערכת הניקוז הטבעית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

הניקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

ה. תקשורת:

כל התשתיות ורשתות התקשורת יהיו תת קרקעיות.

ו. חשמל:

כל התשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות.

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך), וכן החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה 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 אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 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 תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ז. סילוק עודפי עפר:

שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם עיריית טבריה, וכל זאת באחריות היזם.

19. חניות:

- א. לכל מבנה שיוגש במסגרת תוכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.
 ב. קו בנין עבור חניה מקורה בחזית הרחוב יהיה 0.00 מ'.

20. שמירה על הנוף:

בניה ופיתוח בשטח התכנית יעשו תוך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם שמירה על הנוף, ותוך השתלבות מרבית בטופוגרפיה ובנוף הקיים.

21. חלוקה חדשה ורישום:

- א. גבולות חלקות הקרקע הרשומות, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו, בטלים.
 ב. השטחים יאוחדו ויחולקו בהתאם לגבולות האזורים והחלקות המוצעות כמסומן בתשריט.
 ג. על יוזמי התכנית או באי כוחם לבצע תכנית חלוקה טרם הוצאת היתר בניה ולהגישה לרישום בלשכת רשם המקרקעין.

22. אשפה:

איסוף האשפה בתחומי תכנית זו יהיה ע"י הרשות המקומית. מיקום מתקנים לאיסוף אשפה יהיה בתאום ולשביעות רצון מהנדס העיר, המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה, ומשרד הבריאות.

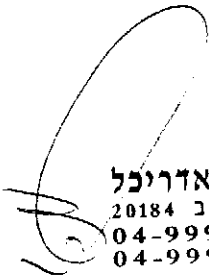
23. טבלת שטחים ושימושים:

מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
29.06	3.863	29.06	3.863	אזור למגורים ב'
4.17	0.554	4.17	0.554	אזור למגורים ב' - מיוחד
44.21	5.876	44.21	5.876	אזור למגורים ג'
5.41	2.280	5.41	2.280	דרך קיימת או מאושרת
17.15	0.719	17.15	0.719	דרך להולכי רגל
100.00	13.292	100.00	13.292	סה"כ

24. חתימות:

יוזמי התכנית: עאטף מוסא ושות' בע"מ

בעל הקרקע:

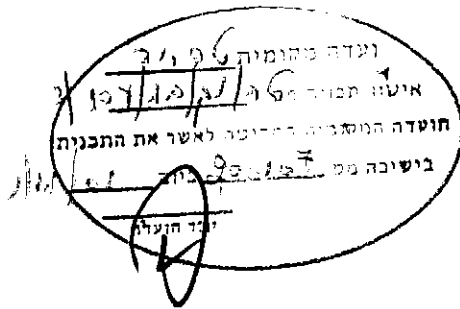


דניאל כהנא-אדריכל
מושב מנוף משגב 20184
טל. 04-9998623
פקס. 04-9999379

דניאל כהנא- אדריכל

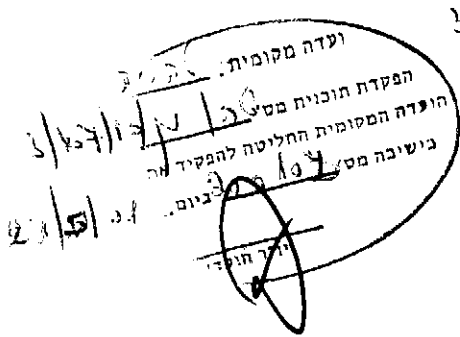
עורך התכנית:

Handwritten notes and dates:
31.10.01
26.6.01
27.6.01
28.6.01
Handwritten signature



Handwritten notes and dates:
27.6.01
28.6.01
29.6.01
Handwritten signature

הודעה על אישור תוכנית מס' 3/104/01
פורסמה בלוח הגזירות מס' 829
תאריך 29.12.01



Handwritten notes and dates:
18.11.01
18.11.01
16.11.01
Handwritten signature