

031
24.1.89

פרסום ברשומות		המלצות מחוזיות		המלצות מקומיות		מועדי התכנון
מתן תוקף	הפקדה	מתן תוקף	הפקדה	מתן תוקף	הפקדה	אשורים ושנויים
						1985.05.24
						1987.02.10
						25 און' 1987
						25 דצ' 1988

טבריה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הצפון

מחוז

תכנית בנוי ערים מפורטת הנקראת

תכנית ח.ס.

מרכז תחנת טבריה 5930

(המהווה שינוי לת.ב.ע. 2855)

ברקאי תכנון בע"מ

מהנדס העיר - עיריית טבריה.
 דייר בעז ברקאי, ארכיטקט
 ברקאי תכנון בע"מ, רחי אינשטיין 78,
 חיפה 34601, טל': 241618.

היוזם:
 המתכנן:

עיריית טבריה,
 קופת חולים,
 אגד ומפעלי תחנות ופרטיים.

בעל הקרקע:

אישורים:

התכנית נלקבלה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

5930/4

תאריך: 24.1.89

סגן ראש הוועדה

התכנית נלקבלה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תאריך: 24.1.89

סגן ראש הוועדה

- 1.1 הירזום: מהנדס העיר - עיריית טבריה.
- 1.2 המתכנן: דייר בעז ברקאי, ארכיטקט ברקאי תכנון בע"מ, רח' אינשטיין 78, חיפה 34601, טל': 241618.
- 1.3 בעל הקרקע: עיריית טבריה, קופת חולים, אגד ומפעלי תחנות ופרטיים.
- 1.4 תחום התכנית: כל השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט והכולל: גוש: 15013 - חלקות: 3, 6, 7, 39, 41, 42, 46 וחלקות כביש.
- 1.5 שטח התכנית: כ-13.3 דונם.
- 1.6 הרכב התכנית: משני חלקים: התקנון והתשריט.
- 1.7 קנה המידה לתשריט: 1:500.
- 1.8 מטרת התכנית: הסדרת הבינוי בשטח התכנית המיועד למעייר בטבריה התחתית, הסדרת התנועה, החניה וההספקה לבנינים, קביעת צפיפות הבניה, גבהי הבנינים והשימושים המותרים.
- 1.9 הגדרות: לכל המונחים לפי משמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנות התכנון והבניה תש"ל-1970.

2. תקנות בניה

- 2.1 מפלס הכניסה
נקבע לפי המפלס הראשי של התחנה המרכזית אגד (להורדה והעלאת הנוסעים). גובה המפלס יקבע ע"י מודד מוסמך. המחסנים, החניות והמקלטים יהיו מתחת למפלס הכניסה, בקומה תחתית.
- 2.2 אחוז הבניה
אחוז הבניה המותר יהיה 180% (מאה ושמונים) מהחלקה נטו, מהם 150% (מאה וחמישים) בקומת הכניסה ומעליה. מקלטים וחניה מקורה לא יכללו באחוזי הבניה.
- 2.2.1 תוספת אחוזים עבור הריסות
באם יהרס מבנה קיים בתחום המגרש, לצורך בניה חדשה, ניתן יהיה להוסיף את שטח המבנה ההרוס לאחוזי הבניה המותרים, אך בתנאי שתוספת זו לא תהיה יותר מ- 15% משטח החלקה כנ"ל.
- 2.2.2 תוספת אחוזים למבני צבור
למבני ציבור ניתן יהיה להוסיף 15% לאחוזי הבניה המותרים. מבני ציבור לפי הרשימה בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. עד 4 מעל קומת הכניסה.
- 2.3 מסי קומות
2.3.1 תוספת קומת גג
בבנין שבו הגג מקבל טיפול המאפשר את נצולו, (ריצוף, מעקה תאורה וכד') תותר תוספת קומת חלקית ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה הגדולה ביותר, ובתנאי שסה"כ אחוז הבניה לא יעלה על המותר.
- 2.4 שטחים מוצלים
מעברית ציבוריים מקורים להולכי רגל, במפלס הרחוב או מפלס הככר לא יחשבו ב-% הבניה המותרים, בתנאי ששטחים אלו יהיו פתוחים לציבור וללא סגירה.
- 2.5 החצר הפנימית
הבנינים באגף הצפוני יתוכננו סביב רחבה מרכזית, כמסומן בתשריט, ששטחה לא פחות מ-1000 מ"ר וצלעה הקצרה לא פחות מ-25 מ'. כל מגרש שמסביב לחצר הפנימית יפריש אחוז מתאים משטחו לרחבה זו. ריצוף הרחבה יהיה מאבני בטון משתלבות, גרנוליט או ריצופים אחרים על בסיס מלט. אין לרצפו באספלט, פרט לחניות המקורות. הרחבה תנטע בעצי צל ויבנו בה אמצעי הצללה כדי לאפשר מעבר, מוצל להולכי הרגל.
- 2.6 כניסה לבנינים
הכניסה הראשית לבנינים שסביב החצר הפנימית תהיה מתוך החצר הפנימית במפלס הכניסה.
- 2.7 חניה
החניה תהיה במפלס אחד או יותר, מתחת לחצר הפנימית. החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה ובחחנם המגרש עצמו.

2.8 שלמות התכנון:

בקשת היתר בניה לכל בנין, תראה התייחסות הבנין לשאר בינוי המיתחם בקנה מידה 1:200. ההתייחסות תכלול תוכניות, חתכים, פריסות וחזיתות לפי הבינוי העקרוני המאושר בת.ב.ע.

2.8.1 תוספת עבור תכנון משותף:

הועדה המקומית תעודד תכנון משותף ותתיר תוספת של 40%, לאחוז הבניה המותר באם יוגש תכנון משותף למספר חלקות. על המבקש לפרט בבקשתו שלבי ביצוע הפרויקט. במקרה של תכנון משותף הועדה רשאית להוסיף קומה אחת למספר הקומות שבטעיפים 2.3 ו-2.3.1.

2.9 מרווחים בין בנינים

קו הבנין בין החלקות יהיה 3 מ' (שלושה) בקומת הכניסה וקומה אחת מעליה. בקומות האחרות תותר בניה עד לקו החלקה. לא יהיו פתחים לצד השכן בקירות שמרחקם מקו החלקה יפחת מ-3 מ' (שלושה), אלא בהסכמת השכן ואישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. קירות אלה והפתחים בהם יבוטאו לפי דרישות סעיף 2.8 דלעיל.

2.10 גגות הבנינים:

יהיו שטוחים ומרוצפים. בבקשת היתר הבניה יש לתת תאור חתך הגג וסימון אמצעי הבידוד הטרמיים. כמו כן להראות בבקשה הטיפול במתקנים עליונים כמו, קולטי שמש, מכונות מזוג אויר וכדומה ואמצעי ההסתרה שלהם.

2.11 עיצוב אחיד של המבנים:

כל המבנים בתחום המתחם יתוכננו עם חזית אחידה ופרטים אחידים שיתואמו ע"י מהנדס העיר.

2.12 מעברים ציבוריים להולכי רגל:

יאפשרו מעבר חופשי להולכי רגל מרחבת החצר הפנימית ל-3 הרחובות הסמוכים לה ולשטח הפרטי הפתוח, כמסומן בתשריט.

2.13 אחזקת הרחבה והשטחים הפתוחים:

כל שטח ציבורי פתוח, שבו תנועת ציבור חופשית תמיד, יהיה באחריות ובאחזקת הרשות המקומית. שטחים פתוחים צמודים לבנינים והמופרדים מהשטח הציבורי הפתוח ע"י מפלס סימון או אמצעי אחר, אך מהויים יחידה ויזואלית אחת עם השטח הציבורי הפתוח, יהיו באחריות ובאחזקה שוטפת של בעל הנכס. שטחים אלו ניתן יהיה לנצל כשטחי חוף של הבינינים להרחבת הפעילות כגון, רחבת כניסה, מרפסות לבתי קפה, מסעדות וכו'. בעל הנכס יהיה רשאי להגביל את תנועת הציבור באזורים אילו.

3. השימושים המותרים

- 3.1 אזור ① תחבורה:
(מחוץ לת.ב.ע)
מקומות להעלאת והורדת נוסעים; תמרון חניה וטיפול לאוטובוסים; שטחי המתנה לנוסעים; שרותים אישיים, עסקיים וטכניים; מינהל התחנה; שרותי חרום כנדרש ומסחר.
- 3.2 אזור ② מסחר:
חנויות משרדים, שרותים אישיים, שרותים עסקיים, שרותים ציבוריים, מתקני אירוח וכדומה.
- 3.3 אזור ③ מרכז עירוני:
3.3.1 בנינים ציבוריים:
לשרותי ציבור; מנהל ציבורי; ארוח, מפגש וכינוס; לאחסנה וטיפול בצידוד של מוסדות ממלכתיים, מקומיים או של אגודות מוכרות. מוסכי שרות ומיכון כבד לא כלולים.
- 3.3.2 מסחר ושרותים:
חנויות, משרדים; עסקים הנותנים שרותים אישיים, עסקיים וציבוריים, מתקני אירוח נופש ובידור; אולמי כנסים. בתנאי שפעילות רועשת או מטרידה לא תעשה אלא באולמות סגורים וממוזגי אויר.
- 3.3.3 מגורים:
שלא בקומת הכניסה או מתחתיה. לדירות מגורי ארעי; לבעלות, השכרה, נופש וכו'.
- 3.3.4 מלון עירוני
מלון עירוני ו/או אכסניה שחדריהם מעל קומת הכניסה.
- 3.4 אזור ④ -
שטח צבורי פתוח:
למעבר הולכי רגל, נטיעות, משחקי ילדים, גנים ציבוריים, פינות ישיבה, קיוסקים, מסעדות ורחבות מרוצפות לפי סעיף 2.6.
במידה שיהיה מקלט ציבורי, הוא יהיה מתחת למפלס החצר הפנימית והחלקים הבולטים ממנו ישתלבו בעיצוב החצר.
- 3.5 אזור ⑤ -
שטח פרטי פתוח:
לכניסה וחניית רכב שרות, לפריקה והספקה לבנינים הסמוכים.

4. סימוני התשריט וטבלת התנאים לשימושים המותרים

4.1 טבלת האזורים: שימושים והגבלות.

מספר הקומות	מרוחים			% בניה מותר	ש ט ח		סימון בתשריט		שם האזור	סעיף
	אחורי	צדדי	קדמי		בדונם	ב-%	סימון	מס.		
4 מעל לקומת הכניסה. +1 לנצול הגג.	3	3	0	180	45.0	6.0	פסים חומים על רקע אפור.	3	מרכז עירוני	4.1.1
				+10 עבור תכנון משותף + תוספת שטח המבנים ההרוסים, עד 15% +15 למבני ציבור						
				לפחות 1000 מ"ר שצלעו לפחות 25 מ"מ	12.0	1.6	ירוק	4	שטח ציבורי פתוח	4.1.2
					1.5	0.2	ירוק מוחם כהה	5	שטח פרטי פתוח	4.1.3
								1	אזור תחבורה	4.1.4
					2.0	0.3	אפור מוחם כהה	2	אזור מסחרי	4.1.5
					1.5	0.2	פסים אדום ירוק לסרוגין		מעברי הולכי רגל	4.1.6
					38.0	5.0	חום		דרך מאושרת	4.1.7
					100.0	13.3			ס ת כ	

4.2 סימנים נוספים:

- 4.2.1 קו כחול עבה - גבול ת.ב.ע. המפורטת.
- 4.2.2 קו מקווקו עבה בצבע העתקה - גבול מתחם.
- 4.2.3 קו נקודה קו - גבול כחול ת.ב.ע. 2855.
- 4.2.4 שני קווים מרוסקים בצבע ההעתקה - מעבר הולכי רגל מקשר בין אזורים.
- 4.2.5 קו מקוקו אדום - קו בנין בחזית הרחובות.
- 4.2.6 מספר שחור ברקע העליון של העיגול - מספר הדרך.
- 4.2.7 מספר אדום באחד מהרבעים הצדדיים של העיגול - קו בנין.
- 4.2.8 מספר אדום ברבע התחתון של העיגול - רוחב תואי הדרך.

5. הספקת שרותים

- 5.1 הספקת מים: מהרשת העירונית.
- 5.2 סילוק שפכים: לרשת העירונית.
- 5.3 חשמל: מרשת חברת החשמל.
- 5.4 קווי טלפון: כל קווי הטלפון והחשמל ומתקניהם יהיו תת-קרקעיים.
- 5.5 תכנית זו חייבת בהכנת תכנית פתוח תשתית להספקת השרותים המפורטים בפרק זה, וניקוז.

6. מיסוי, הוצאות התכנון ומועד

- 6.1 הפקעות: במקרה של שטחים שיהיה צורך להפקיע אותם לצרכי ציבור, ההפקעה תבצע בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 6.2 היטל השבחה יגבה כחוק. הוצאות הפיתוח של הכנר המרכזית יוכרו לכל מפתח בחחום מגרשו ויופחתו מהיטל ההשבחה.
- 6.3 הוצאות התכנון המפורט: יחולו על כל בעלי הקרקע באופן יחסי לגודל החלקות שבבעלותם. יפרעו בעת מכירה של הנכס או לפני קבלת היתר בניה לפי המוקדם שביניהם.
- 6.4 תחולת התוכנית: מיום אישור התוכנית.

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מזהה 1103

מרחב 170 - 5830 מ"ר

השטח מבוקש - 5830 מ"ר

תאריך 6/2/88

מס' 6.7.88 - החליטה להחזיק חוקם

לוחם להחזיק חוקם

סגן מנהל למחלקת

יושב ראש הוועדה

59.00

1983.18.2.90 3744