

לסגור משכר
16.9.96

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה
תכנית בניין ערים מפורטת למע"ר, טבריה מקטע א'

תכנית מס' ג/7057 שינוי לתכנית מפורטת
ג/1220 ולתכנית מתאר טבריה ג/287.

הר - השקדים

תקנון

המתכנן: אדר' גדי רובנשטיין א.ב. תכנון גליל עליון טל-06-950859 פקס-06-951170

תאריך: 9/96

.../.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה

המקום: הר השקדים

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית ג' 7057 שינוי לתכנית מפורטת 1220/ג ולתכנית מתאר טבריה 287/ג הר השקדים - "מע"ר טבריה מקטע א"י" ותחול על השטחים המותחמים בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2. יחס לתכניות אחרות:
על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית המתאר לטבריה מס' ג' - 287 ותכנית "הר השקדים" מס' 1220 מלבד בהוראות השינויים המתחייבים בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הקודמות יראו הוראות תכנית זו כקבועות.
3. שטח התכנית: כ- 19,07 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
5. יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה - טבריה.
6. עורך התכנית: אדריכל גדי רובינשטיין.
7. מטרות התכנית:
 - 7.1 שינוי יעוד מאיזור תעשייה ומלאכה הנמצא במרכז של העיר התחתית בטבריה ומהווה מפגע ומטרד סביבתי ואסטי לאיזור מסחר, מגורים ומלונאות.
 - 7.2 קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום הקו הכחול.
 - 7.3 הוצאת היתרי בניה.

8. חלוקה לאיזורים ובאור סימני התשריט:

באור הסימון

הסימון

- | | |
|---------------------|--|
| גבול התכנית | 1. קו כחול |
| גבול הגוש | 2. קו כחול מרוסק עם משולשים משני צדיו לסירוגין |
| איזור מלונאות | 3. צבע צהוב מותחם חום |
| איזור משולב מסחר | 4. שטח צהוב ופסים אלכסוניים באפור |
| מגורים מלונאות | 5. צבע חום |
| כביש קיים | 6. צבע אדום |
| כביש מוצע | 7. קו שחור רציף עם משולש ומספר בתוכו |
| גבול מגרש מוצע | 8. קו שחור רציף עם עיגול ומספר בתוכו |
| גבול חלקה ומספרה | 9. מסגרת מודגשת שחורה |
| מבנה קיים | 10. צבע סגול מותחם סגול כהה |
| איזור מלאכה ותעשייה | 11. צבע ירוק מותחם ירוק כהה |
| זעירה | 12. פסים אדומים לסירוגין |
| פרטי פתוח | 13. קו מרוסק ירוק |
| דרך לביטול | |
| גבול חלקה לביטול | |

9. מסמכי התכנית (שהם חלק בלתי נפרד ממנה)

- א. דפי הוראות תקנון 9 עמודים.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500.
- ג. תשריט בקנ"מ 1:10,000 תכנית סביבה.
- ד. נספח א' - רשימת חריגים קיימים בהר השקדים.
- ה. נספח בינוי מנחה.

15033	15032	10. גושים בחלקים:
27	51,3,4	חלקות בחלקים:

11. רשימת תכליות:

11.1 איזור מלונאות:

השטח הצבוע צהוב ומותחם בקו חום בתשריט הינו שטח למלונאות ויכלול: בתי מלון, בית הארחה, בתי אבות, מלון דירות נופש, מתקני ספורט, מועדון בריאות וכל הפעילות הדרושה לתפעול איזור מלונאות ע"פ הדרישות המיוחדות לאיזור זה. גודל מגרש למלונאות לא יהיה קטן מ- 5,000 מ"ר.

11.2 אזור משולב - מסחר מגורים ומלונאות:

השטח הצבוע צהוב עם פסים אלכסוניים באפור הינו שטח משולב, מסחר מגורים ומלונאות יכלול חניות קמעוניות וסיטונאיות, מרכולים, חניות כל בו, בנקים משרדים, אולמות שמחה, מבנים לשירות קהילה וכל הקשור בפעילות מסחרית מסוג זה. כמו כן תותר הקמת מבני מגורים במפלסים העליוניים מעל שתי קומות ראשונות המיועדות לשטח מסחרי בלבד. הקמת בית מלון באיזור זה תותנה במילוי התנאים אשר בסעיף 12 טבלת איזורים ומגבלות בניה. שטח המגרש באיזור המשולב לא יהיה קטן מ- 700 מ"ר.

11.3 דרכים:

א. השטח הצבוע בחום בתשריט הינו שטח דרכים קיימות ומאושרות ע"פ תכנית מתאר ותכנית מפורטת מאושרת "הר השקדים".

ב. השטח הצבוע באדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת.

11.4 מצב קיים:

על עסקים ומפעלים קיימים בשטח ע"פ תכניות בתוקף בעת אישור תכנית זו יחול השינוי רק לאחר אישור בקשה להיתר בניה על פי היעוד המתוכנן. בקשות להיתר בניה בעסקים ומפעלים הקיימים בתחום התכנית ע"פ היעוד הקודם לא יהוו שימוש חריג ויהיו מותרים ע"פ תכנית זו. כל האמור לעיל יהיה לתקופת זמן של 15 שנה מיום מתן התוקף לתכנית זו.

12. טבלת איזורים ומגבלות בנייה.

יחיד השטח	שטח המגרש בדונם	שטח המגרש באחוזים	קו בנין מקצה המגרש	אזורי בנייה שטח עירייה	שטחי שירות	שטח המגורש מיינימלי	כיסוי שטח	סה"כ אחוזי בנייה	גובה בניין מספר קומות מירב	הערות
1. מזונואות	5.20 דונם	27.3%	קדמי - 3.5 מ' בקומת קרקע 1 מ' בקומת 2 3.0 מ' בקומת 3 6.0 מ' בקומת 4 9.0 מ' בקומת 0 בנין קדמי - 4.0 מ' בקומות אחורי 0 מ' בכל הקומות והכיוונים.	שטח עירייה 150% תת קרקעי 30% סה"כ 180%	מעל פני מעל קרקע טבעית 60% קרקע טבעית 15% קרקע טבעית 100%	5,000 מ"ר	70%	5 קומות 18 מטר מעל פני קרקע טבעית קומת אחת 3.5 מטר מחמת קרקע טבעית מחמת לפני קרקע טבעית	מעבר ציבורי בקומת קרקע מקורה ע"י קומת ראשונה. עמודי המעבר הקיימים יהיו בקו בניין 0 כעמודי קומת 1. קומת הקמת בני מזון פרק בתנאי שיקוי ימון תנאי פרק 11 והוראות המלונאות 11.2-1 בסעיף 11.1.	
2. משולב משתדלים מזונואות	9.87 דונם	51.7%	קדמי - 3.5 מ' בקומת קרקע 1 מ' בקומת 2 3.0 מ' בקומת 3 6.0 מ' בקומת 4 9.0 מ' בקומת 0 בנין קדמי - 4.0 מ' בקומות אחורי 0 מ' בכל הקומות והכיוונים.	שטח עירייה 250% תת קרקעי 30% סה"כ 280%	מעל פני מעל קרקע טבעית 80%	700 מ"ר	80%	5 קומות 18 מטר מעל פני קרקע טבעית קומת אחת 3.5 מטר לפני קרקע טבעית.		

13. הוראות בניה ועיצוב ארכיטקטוני:

13.1 כנספח לתשריט התכנית יצורף חתך עקרוני מנחה לבניה חדשה לאחר שינוי היעוד ובהתאם ליעוד החדש זה מסביר את הוראות סעיף 12 בנושא קוי בנין באשר למעבר הולכי הרגל המקורה שבחזית האיזור המסחרי. מעבר זה יישאר פתוח לציבור ורוחבו לא ייקטן 3.5 מ'. בין מעבר זה והמדרכה המתוכננת ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

13.2 שטחי חניה תת קרקעיים יהיו בקו בנין 0 בכל הכיוונים תותר הקמת חניה ציבורית בתשלום במבנה תת קרקעי בתאום עם הוועדה המקומית לתכנון ובניה מעבר לאחוזי הבניה המותרים למסחר משולב או מלונאות.

13.3 הגימור החיצוני של המבנים יהיה מחומרים באיכות גבוהה כגון: לוחות שיש, אריחי קרמיקה או מוזאיקה בחזית הראשית בכל הקומות המסחריות וטיח אקרילי לבן בחזית האחורית. לא תותר הקמת מבנים בבטון חזות. הכל באישור מהנדס העיר במסגרת היתרי הבניה. הגימור החיצוני יחייב חזית רחוב שלמה ע"מ לשלב בין המגרשים השונים ומתוך החניה להימנע מריבוי חומרי גימור שונים.

13.4 הגגות יהיו גגות שטוחים מבטון תותר עליה לגג במהלך מדרגות פנימי בהתאם לתכנית המבנה. יציאת המדרגות לגג תהיה במבנה סגור מעל פני הגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' ושטחו לא יהיה גדול מ-20 מ' שטח זה נכלל בשטחי השרות.

13.5 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלה, באופן שישתלב בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון או מזגנים קבועים בקיר החיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים לא תעשה, אלה באישור הוועדה המקומית ע"פ תכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני.

13.6 האשפה תרוכז במיכלים שיוותקנו בעמדות אשפה מיוחדות סגורות עם גישה מהדרך הציבורית מיקום המיכלים וגודלם יאושר ע"י מחלקת התברואה של עיריית טבריה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

13.7 חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו בכבלים תת קרקעיים.

13.8 לא תותר הקמת מתקנים על המבנים שלא במסגרת היתר הבניה מתקנים כגון: מיכלי מים, דודי שמש קולטים, מיכל גז, מיכל דלק, זרועות לתליית כביסה מסתורים למיניהם, מזגני איורור, אנטנות טליוזיה ורדיו, גגונים סוככי שמש וכד'. .. במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה הכל בתאום עם מהנדס העיר ובמסגרת בקשה להיתר בניה.

14. חניה:

חניה במגרשים תהיה עפ"י תקן החניה תשמ"ג 1983 על תיקוניו ובתאום כל מגרש ומגרש בלבד. תותר הקמת חניונים ציבוריים בתשלום בקומות תת קרקעיים בקו בנין 0 בכל הכיוונים באישור מהנדס העיר טבריה תוך הבטחת כניסה ויציאה כנדרש ובהתאמה לתכנית הדרך הסמוכה. חניונים אלה, שטחם לא יחשב בשטח המחושב לצורך אחוזי בניה. שטח החניה בחניון בתשלום לא יחשב כחלק משטח החניה הנדרש לצרכי השטח הבנוי במגרש.

15. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם לרבות סככות מוסכים או כל מבנה עזר אחר מכל חומר שהוא בתחום השטחים הפנויים שמסביב לבינינים לאחר שינוי היעוד.

16. פיתוח השטחים הציבוריים:

יוזמת התכנית תחייב את בעלי המגרשים בהוצאות הפתוח בשטחים הציבוריים הקשורים לתכנית זו: כבישים, שבילים להולכי רגל, קירות, מדרגות, תעלות ניקוז וכו'...

17. בניה בקרבת קו חשמל:

עפ"י הוראות והנחיות מפרטי חברת החשמל.

18. שירותים ותשתית הנדסית:

18.1 ניקוז מי גשם - ע"י חילחול או זרימה עיליית או ע"י מערכת תיעול מיוחדת מאושרת ע"י רשויות התכנון.

18.2 ביוב - יחובר למערכת הביוב העירונית באישור רשויות התכנון.

18.3 מים - מהמערכת העירונית באישור רשויות התכנון.

18.4 כיבוי אש - ע"פ דרישות מכבי אש ובאישורם.

18.5 מקלטים - בהתאם לחוק ובאישור רשויות הג"א המוסכמות.

19. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 יופקעו כחוק וירשמו על פי סעיף 26 א' לחוק.

20. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

21. ניספח א' - שימושים קיימים בתב"ע הר השקדים שחורגים מהשימושים החדשים..

השימוש	מספר חלקה רשומה	גוש	מגרש מוצע
סככת אריזה	4	15032	1
מסגריה + סככת חניה	3-4	15032	2
	27	15033	
מסגריה	3	15032	א2
	27	15033	
מחסן חומרי בניה	3	15032	3
נגריה	3	15032	4
	27	15033	
חשמלית רכב	27	15033	5
מוסך	27	15033	א5
חלק מערבי של המגרש מוסך לפחחות רכב	27	15033	6
מסגריה/קומה עליונה (מערבית). סיטונאות מזון/קומה תחתונה (מזרחית)	27	15033	7

22. חתימות ואישורים:

המלצה / להפקדות / למתן תוקף
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מרחב טבריה

תכנית מס' 7087/ג
 המחנדס העירוני 1/1/7

התכנית נתקבלה ע"י הועדה המקומית
 יו"ר הועדה 3 מאריך 28/5/94

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

א. ב. תכנון
 חברה קיבוצית לעדויות,
 יעוץ והנדסה
 שלוחת גליל עקרון

חתימת המתכנן:



משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 7057

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 4.5.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 7057

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4466

מיום 12.12.96 התאריך 96