

מתווז הצפון. הועדה לבניית מגורים ותעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מס' ג/ת/177

שינוי לתוכנית מס' ג/ת/69

שנוי לתכנית מתאר מקומית טבריה מס' ג/287

ושנוי לתכנית ב.ע. מפורטת מס' ג/3674

טבריה עילית - אזור תעשייה

התכנית הוגשה לאשור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן - 1990, הוראת חוק זה חלות על התכנית

מתווז	:	הצפון
נפה	:	טבריה
המקום	:	טבריה
גרשים	:	15249
חלקה	:	52
הקני חלקות	:	64, 61, 59, 55 ✓
טבח התכנית	:	כ - 89.00 דונם
בעל הזכויות בנכס	:	מינהל מקרקעי ישראל מקדח הצפון

יוזם ועורך: חברת החשמל לישראל בע"מ
התכנית

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתיכנון ולבניה "טבריה"
מגיש בפועל: חברת החשמל לישראל בע"מ

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/בת/177
שינוי לתכנית מס' ג/בת/69
שינוי מס' ג/בת/287, לתכנית מתאר המקומית טבריה
ושינוי מס' ג/בת/3674 לתכנית ב.ע. מפורטת טבריה
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב בלבד.
(להלן הוראות התכנית)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית
בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
גבול התכנית הינו הקו הכחול המסומן על גבי
תשריט ג/בת/69
4. חלוקת תכנית
מסמכים
התכנית:
(א) על תכנית זו חלות ההוראות הבולטות בתכנית
המתאר המקומית לטבריה (להלן: תכנית המתאר)
לרבות השנויים לה שאושרו מומן ריזמן וכן חלות
ההוראות שבתכנית מס' ג/בת/69 והוראות תוכנית זו
(ב) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/בת/69 ולתכנית מתאר מקומית
טבריה מס' ג/בת/287. עם אישור תכנית זו יהיו
הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החדה על השטח
הכלול בה עפ"י סעיף 4 (ה) בחוק הקיבוצי תכנית
ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.
5. שטח התכנית:
כ - 89.00 דונם.
6. מקום התכנית:
טבריה עלית גוש 15249, חלקה 52 וחלקי חלקות
55, 56, 61, 64
שטח בין קואורדינטות אורך 243 - 245
100 500
קואורדינטות רוחב 197 - 197
000 500
הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול בג/בת/69
7. מטרות התכנית:
(א) כל מטרות התכנית המפורטות בג/בת/69 סעיף א'-י'
(ב) הוספת שימושים נוספים למתקנים הנדסיים חשמליים במגרש מס' 3
על פי תשריט ג/בת/69.

6. שמושים בקרקע לא ינתן רשיון הבניה לשמוש בקרקע אלא להכרות המפורטת ברשימת השמושים המותרים.

9. אזור תעשייה: (א) השטח המקוקו בתשריט בקוים סגורים הינו שטח לאזור תעשייה "א". בשטח זה יותרו עד 60% תכנית בניה משטח המגרש ובסה"כ עד 100% בניה בשתי קומות כולל מבני עזר. גובה בניה מירבי 11.00 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופית בסמוך לבנין, לגגות שטוחים, ו-12,00 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופית הסמוכים לבנין לגגות משופעים. לא יותרו סככות מחוץ למבנה.

בשטח תעשייה א' - במגרש מס' 3 יותרו הקמת מבנה סגור למתקנים הנדסיים חשמליים. במגרש זה יותרו עד 60% תכנית בניה משטח המגרש, ובסה"כ 100% קומות כולל מבני עזר ומרתף תת-קרקעי. גובה בניה מירבי עד 15 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.

(ב) אזור תעשייה "ב":
(1) השטח המקוקו בתשריט בקוים סגורים עם קוים אלכסוניים שחורים הנו שטח לתעשייה "ב". בשטח זה יותרו עד 50% תכנית בניה משטח המגרש, ובסה"כ עד 50% בניה בקומה אחת. גובה בניה מירבי 5.50 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים הסמוכים, בגגות שטוחים, ו-6.50 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים הסמוכים בגגות משופעים.
(2) יותרו סככות מחוץ למבנה הגובה מירבי עד 4 מ' עד 20% משטח המגרש ובגבולות קו הבנין המותרים ומתוך אחוזי הבניה המותרים, ובתנאי שיתוכננו בצד האחורי של המבנה.

10. אזור למסחר: השטח המקוקו בתשריט בקוים בצבע שחור הינו שטח למסחר. בשטח זה יותרו למסחר: עד 25% תכנית בניה, ובסה"כ 50% בניה בשתי קומות. גובה בניה מירבי 6.50 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים הסמוכה, בגגות שטוחים, ו-9.50 מ' בגגות משופעים. יותרו מרתפים בשטח 25% משטח הבניה המותר במסגרת קו הבנין ובגובה 2.50 מ'. המרחף לא יבלוט יותר מ-1 מ' מעל פני הקרקע הסמוכה.

11. אזור למסחר
או
לתעשייה "א"
 השטח המקוקו בתשריט בקוים בצבע שחור ולידם קוים בצבע סגול הינו שטח למסחר ו/או לאזור תעשייה "א". בשטח זה תותר בניה למסחר כנאמר בסעיף 10 ובשטח זה תותר להלופין בניה לתעשייה "א" כנאמר בסעיף 9/א (מגרש מס' 6).

12. שטח פתוח
צבורי
 השטח המקוקו בתשריט בקוים מרוסקים בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי.

השמוש בשטח זה הוא לנטיעות וגנן ומעבר צבורי בלבד. תותר הקמת מקלטים תת-קרקעיים החנות טרנספורמציה ומתקני ניקוז בשטח הצבורי. הכל באשר הועדה המקומית לתכנון ולבניה בסכניה.

13. קווי בניין
 (א) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן התשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובהתאם למסומן בסבלת השטחים והשמושים שלהם (סעיף 15).

(ב) במקרה של בניה מבנה ע"י יזם אחד על שתי חלקות סמוכות יותר קו בנין 0 בין המגרשים.

(ג) קווי בנין קדמיים יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

(ד) אזור תעשייה "א" -
 קו בנין צדדי: 6.0 מ' למזרח ולמערב
 קו בנין אחורי: 6.0 מ'

(ה) אזור תעשייה "ב" -
 קו בנין צדדי: 6.0 מ' למזרח
 3.0 מ' למערב
 קו בנין אחורי: 3.0 מ' לצפון

למגרש מס' 3 קווי בנין קדמי 6 מ'

14. דרכים
 תווי הדרכים נחשבו או הוספתו יהיה בהתאם למצבם בתשריט.

(א) השטח המקוקו בתשריט בקוים חומים הוא שטח לדרך צבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטחים המקוקוים בתשריט בקוים בצבע אדום הינם דרכים חדשות.

(ג) השטח המקוקו בתשריט בקוים ירוקים שתי וערב הינו מעבר צבורי להורכי רגל.

15. אופי הבנייה
 (א) חזיתות הבניינים יהיו: ממזרח צבועה בתנור, אבן, לבנים, ו/או בניה בלוקים חשופים. הכל באשר מהנדס העיר, סכניה

16. טבלת שטחים ושמושים:

אזור !	מס' !	שטח !	תכנית !	סה"כ % !	מבני !	מס' !	גובה !
מגרש !	מגרש !	מ"ר !	מירבית !	בניה !	עזר !	קומות !	מירבי !
תעשייה !	1 !	6256 !	60% !	100% !	60% !	2 !	גג שטוח : 11.00 מ'
א' !	2 !	6256 !	! !	! !	מרתף !	+ מרתף !	! !
! !	3 !	6536 !	! !	! !	משטח !	במגרש !	גג משופע : 12.00 מ'
! !	4 !	3440 !	! !	! !	הבניה !	מס' 3 !	! !
! !	5 !	3310 !	! !	! !	בגובה !	יותר !	! !
! !	7 !	2744 !	! !	! !	3 מ' !	קומות !	! !
! !	8 !	3059 !	! !	! !	במגרש !	+ מרתף !	במגרש מס' 3
! !	9 !	3210 !	! !	! !	מס' 3 !	! !	גובה גג מירבי - 15 מ'
! !	10 !	1791 !	! !	! !	יותר !	! !	! !
! !	11 !	2304 !	! !	! !	מרתף !	! !	! !
! !	23 !	2340 !	! !	! !	בגובה !	! !	! !
! !	24 !	2143 !	! !	! !	3.5 מ' !	! !	! !
תעשייה !	12 !	900 !	50% !	50% !	20% !	1 !	גג שטוח : 5.50 מ'
ב' !	13 !	900 !	! !	! !	סככות !	! !	! !
! !	14 !	900 !	! !	! !	בשטח !	! !	! !
! !	15 !	900 !	! !	! !	הבניה !	! !	גג משופע : 6.50 מ'
! !	16 !	900 !	! !	! !	! !	! !	! !
! !	17 !	900 !	! !	! !	! !	! !	! !
! !	18 !	900 !	! !	! !	! !	! !	! !
! !	19 !	900 !	! !	! !	! !	! !	! !
! !	20 !	900 !	! !	! !	! !	! !	! !
! !	21 !	900 !	! !	! !	! !	! !	! !
! !	22 !	900 !	! !	! !	! !	! !	! !
מסחרי !	6 !	3472 !	25% !	50% !	25% !	2 !	גג שטוח : 5.50 מ'
! !	25 !	3174 !	! !	! !	משטח !	+ מרתף !	! !
! !	! !	! !	! !	! !	הבניה !	! !	גג משופע : 9.50 מ'
! !	! !	! !	! !	! !	בגובה !	! !	! !
! !	! !	! !	! !	! !	2.5 מ' !	! !	! !
צבורי !	26 !	3150 !	! !	! !	במפורט !	! !	! !
פתוח !	27 !	584 !	! !	! !	! !	! !	! !
! !	28 !	9482 !	! !	! !	! !	! !	! !
! !	29 !	436 !	! !	! !	! !	! !	! !
! !	30 !	1437 !	! !	! !	! !	! !	! !
דרך !	31 !	11916 !	! !	! !	! !	! !	! !
מוצעת !	32 !	2172 !	! !	! !	! !	! !	! !
		89110		סה"כ			

17. ציוני התשריט

הבאור	!	סמון בתשריט
גבול התכנית	!	1. קו רציף בצבע כחול
גבול חלקה קיימת	!	2. קו מקוטע נקודה בצבע שחור
גבול מגרש מוצע	!	3. קו דק בצבע שחור
קו בנין	!	4. קו מקוטע נקודה בצבע אדום
אזור מסחרי	!	5. שטח מקווקו בצבע שחור
אזור תעשייה א' 2 קומות	!	6. שטח מקווקו בצבע סגול
אזור תעשייה ב' למעט מגרש מס' 3 - 3	!	7. שטח מקווקו בצבע סגול ועדין
(קומה אחת)	!	קוים אלכסוניים בצבע שחור
שטח ציבורי פתוח	!	8. שטח מקווקו בקו מקוטע בצבע ירוק
דרך מוצעת	!	9. שטח מקווקו בצבע אדום
מספר הדרך	!	10. ספרה ברבע העליון של העגול
	!	בצבע התשריט
רוחב הדרך	!	11. ספרה ברבע התחתון של העגול
	!	בצבע התשריט
מרווח קדמי מינימלי	!	12. ספרה ברבעים הצדדים של העגול
	!	בצבע התשריט
חלקה קיימת	!	13. ספרה בשחור
מגרש מוצע	!	14. ספרה בשחור בתוך עגול אדום
גבול גוש שומה	!	15. קו נמשך עם דגלים משולשים
		בצבע שחור

18. הפיכת שטח
ממסחר לשטח
תעשייה א'
מגרש מס' 22 הקיים בתכנית ב.ע. מספרטת ג/2674 ושיעורו מסחר, ישונה למגרש מס' 24 בתכנית מס' ג/בת 69/10 ושיעורו יהיה שטח לתעשייה א' ויחולו עליו ההוראות שבסעיף 9 (א) לעיל שבתכנית זו.

19. הנאים למתן
היתר בנייה
(א) היתר בנייה להקמת בניין על מגרש יומצא בד הארץ שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מספרטת התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, כחוק.

(ב) הנחיות סביבתיות למתן היתר בנייה ורשיון עסק:

(1) בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית או במועצת התכנון העליונה או של מי שמונה על-ידו. הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות", בו יפורט חומרי גלם, תהליכי ייצור ותוצרים וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, כיסודי רעש, זיהום אוויר, חוות, פסולת דעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.

7/...

(2) בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה".

(3) לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאלו אשר קיבלו אישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, המועצה המקומית ואיגוד ערים לאיכות סביבה, באם קיים באזור
(4) על מגרש מס' 3 לצורך קבלת היתר בניה אוטל חובת חור"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית בלבד.

20. מסמכי תכנית
הגשה להיתר
בניה:

מסמכי תכנית הגשה להיתר בניה יכללו:
(א) ייעוד טיחים עצור שימושי הקרקע בתחום המפעל;
טיחי ייצור, מתקני עזר לתעשיה, מתקנים הנדסיים,
מבני שרותים ומנהלה וכו'.

(ב) טבלת מגבלות ואחוזי בניה ואחוז כסוי הקע
בבניה, מספר קומות, גובה, סה"כ שטח בניה,
אחוזי בניה מותרים, קווי בניה, חומרי בניה
וכו'.

(ג) מפלסי שטח, דרכים, שטחי חניה, שילוט, גידור
ושערים, מקלטים, תאורה ועוד.

(ד) טכני ביצוע ולוחות זמנים משוערים.

(ה) תכנון עקרוני לתשתיות: מים, ביוב, חשמל.

(ו) תחומים בעלי השפעה סביבתית:
(1) שפכים - איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד
בקריטריונים שנקבעו להיבור למערך הביוב המרכזי
של איזור התעשיה ו/או לתנאים הנדרשים ע"פ חוקי
העזר להיבור שפכי תעשיה למערך הביוב של הרשות
המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים
לאיכות הסביבה וכו'.
התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים
צפויים, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר
המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן
למערך קווי האיסוף וההובלה באיזור התעשיה
השפכים במגרש מס' 3 יוסדרו לשביעות רצון מהנדס העיר טבריה.
(2) ניקוז מי גשמים - מערכת הניקוז תהיה
מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים: התכנית
תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.

(3) פסולת - התכנית תכלול מיקום אתרים ומתקנים
בתחום המפעל לאיסוף וסילוק פסולת, דרכי הטיפול
וסילוק הפסולת, פוגים וכמויות של פסולות:
ביתית, תעשייתית ורעילה.
E/...

(4) טיפול אקוסטי - מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת רעש ממפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו.

(5) זיהום אויר - מקורות לפליטת מזהמים לאויר מתחום המפעל, ואמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה בתקני איכות אויר כפי שנקבעו בהוק.

(6) חומרים רעילים - פירוט סוגים וכמויות, תנאי איחסון (לחומרי גלס), שיטות טיפול וסילוק לפסולת רעילות ואמצעים למניעת זיהום סביבה.

(7) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהו, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פי החוק.

(א) מקומות ההנחה הדרושים להקמת הבניינים יהיו בתחומי המגרשים להעטיה ועל פי תקני חניה ארציים.

(ב) תותר חניה תת-קרקעית בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, ובקו בנין 0.

21. חניה:

(א) מכסת שטחי המקלטים תהיה בהתאם להנחיות הג"א.

(ב) המקלטים יהיו בתחומי המגרשים.

22. מקלטים:

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויועברו ע"ש עיריית טבריה.

23. שטחי צבור:

(א) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

24. חלוקה מחדש:

(א) חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל. מרווחי הבניה מקווי חשמל עיליים יהיו כדלקמן: קו מתח גבוה 5.0 מ' מקצה בנין אל החוט הקיצוני. קו מתח נמוך 2.5 מ' מקצה בנין אל החוט הקיצוני והתבורים יהיו תת-קרקעית.

25. שרותים:

(ב) אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של טבריה. או רשת אספקת מים מאושרת אחרת.

(ג) נקודת מי גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, חללות או צינורות תת-קרקעיים, בהתאם לניקוז ניקוז הנוגעים.

(ד) ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של טבריה בהחאס לתקנות החברואה המתאימות. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים, במידה ולדעת מהנדס הועדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב העירונית.

במגרש מס' 3 יוסדרו מתקני הביוב ויבוצעו לשביעות רצון מהנדס העיר.

(א) עבודות הפיתוח לפילוס המגרשים לא יחרגו מתחום המגרשים לתעשייה ומסחר, או לחילופין, יש להציג תכנית לפתרון כללי לפילוס המגרשים הפונים לכביש 245 כך שתתקבל חזית מגובשת של מדרון או מסלעה או קיר תומך (אח"ד), או כל פתרון אדריכלי אחר.

26. עבודות
פתוח, גדרות
וקירות תמך:

(ב) גדרות וקירות תמך יבנו מאבני המקום.

(ג) במקום בו הפרש מפלסים עולה על 4.00 מ' התוכנן בקיר ערוגת שתילה.

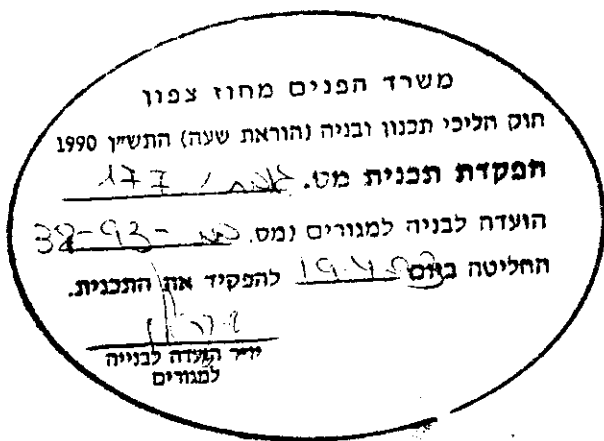
בעל זכות בנכס: מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון.

יזום ועורך: חברת החשמל לישראל בע"מ
התכנית

זהר לביא
אגף שירותים ומל"ח
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
חב' החשמל לישראל בע"מ
ת.ד. 10 חיפה 31000 טל. 646201

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתיכנון ולבניה "טכריה"
מגיש בפועל: חברת החשמל לישראל בע"מ

זהר לביא
אגף שירותים ומל"ח
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
חב' החשמל לישראל בע"מ
ת.ד. 10 חיפה 31000 טל. 646201



הועדה על הפקדת תכנית מט.
פורטמה בילקוט הפרסומים מט.
מיום