

2-2856

7/8

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
מרחב תכנון מקומי טבריה

=====

תכנית מפורטת מס' : 7605/1

סינוי לתכנית מס' : 3674

מחוז	:	הצפון
נפה	:	כנרת
המקום	:	טבריה
נוס	:	15051 ; 15249 ; 15250
חלקות	:	14 ; 27 ; 30 ; 31 ; 32 ; 33 ; 34 ; 8 ; 1
שטח התכנית	:	63.370 דונם
בעלות הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
ירוז ומגיש התכנית	:	עיריית טבריה
עורך התכנית	:	אדריכל טוביה קורן רח' גרשון 17 ת"א טל. 03-5616758

7605/16 הודעה על אישור תוכנית מס'

פורסמה בעיתון ישראל היום כיום 2.8.98

בעיתון הארץ כיום 2.8.98

ובעיתון מקומי הארץ כיום 30.8.98

- 91 אוננוסט
- 91 דצמבר
- 93 פברואר
- 95 אפריל
- 97 אוננוסט
- 97 נובמבר
- 98 דצמבר

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

7605/16 אישור תכנית מס.

הוועדה המקומית לתכנון לבמה החליטה  
ביום 7.10.98 ... לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

7605/16 הודעה על אישור תכנית מס.

4681 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום 20.9.98 מ 5316

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 7605/1.
2. חלונות : תכנית זו תחול על השטח המותחם בכחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
4. מטרת התכנית :
- 4.1. שינוי יעוד חלקות:
- 4.1.1. חלקה מס' 31-מסטח ציבורי פתוח הכולל מקלט ציבורי, לאזור תעשייתי "ג" מיוחד הכולל מקלט או מרחב מוגן במפלס הבנין התחתון - מסותף למגרשים 4 ו-5 בלבד.
- 4.1.2. חלקות מס' 20,22 - מאזור תעשייתי "א" לאזור תעשייתי "ג" מיוחד.
- 4.2. ביטול מקלט ציבורי על חלקות מס' 26,27,28,29,30 ולהשאירו כשטח ציבורי פתוח בלבד.
- 4.3. התניית בנית מקלטים או מרחבים מוגנים מסותפים באזורי התעשייה לפי דרישות הג"א.
- 4.4. ביטול כביש מס' 1 וכביש מס' 6 וביטול חלוקת חלקות מס' 1,2,3,33,34,35 איחודם וחלוקתם מחדש למגרשים ביעוד:
- 4.1.1. מגרשים 1א'; 2א' - ביעוד אזור תעשייה א'.
- 4.1.2. מגרש 33א' - ביעוד שטח ציבורי פתוח.
- 4.1.3. מגרש 34א' - ביעוד אזור לבניני ציבור.
5. קווי בניה : קווי בנין כמסומן בתשריט.
6. גבהי בניה : א. גבהי בניה במגרשים הפונים לכבישים מס' 2-5, מתיחסים לפני המדרכה הנמוכים ביותר הגובלים בחזיתות המגרש. גובה בניה מירבי יהיה:-
1. במגרשים נמוכים מהכביש-11.50 מ';
2. במגרשים גבוהים מהכביש-12.50 מ';
- ב. גובה הבניה במגרש מס' 23 יהיה 12.50 מ' מפני המדרכה באמצע חזית המגרש.
- ג. גובה הבניה במגרש 34א' יהיה עד 6.0 מ' מפני המדרכה באמצע חזית המגרש.

7. טבלת אזורים, שיטות וסגנונות בניה :

קווי בנין	מס' קומות	תכנית מרבית	היקפי בניה מירביים לסגרש ב -- %				שטח סגרש מינמלי במ"ר	מס' סגרש	אזור
			סה"כ	למטרות שרות	למטרות עקריות	מיקום			
א	צ	ק							
כמסומן	2	60%	115	15	100	מעל מפלס כניסה	750	א1-א2	תעשייה "א"
			40	20	20	מתחת מפלס כניסה			
	2	60%	135	15	120	מעל מפלס כניסה	750	9 - 19	
			20	20	-	מתחת מפלס כניסה	500	21.1 - 21.2	
	2	60%	110	10	100	מעל מפלס כניסה	750	23	
			20	20	-	מתחת מפלס כניסה			
	1	80%	80	20	60	במפלס כניסה	1000	4-8	
			75	15	60	מתחת מפלס כניסה			
	2	60%	135	15	120	מעל מפלס כניסה	450	20, 22	
			20	20	-	מתחת מפלס כניסה			
	1	80%	80	20	60	במפלס כניסה	450	31	
			70	40	30	מתחת מפלס כניסה			
1	80%	80	20	60	במפלס כניסה	560	א34		
		70	40	30	מתחת מפלס כניסה				

תכליות ושיסושים  
סותרים

.8

- א. : בתחום התכנית יותרו תעשיות ומלאכות שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות סניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהודאות ובדיני איכה"ס. כל המפעלים חייבים באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. אזור תעשיתי "א" לבניה עצמית - לתעשיה, מלאכה, החסנה, שרותים ומשרדים של המפעלים; - למקלט או מרחב מוגן;
- ג. אזור תעשיתי "ב" - למלאכה ותעשיה זעירה, החסנה, שרותים ומשרדים של המפעלים; - למקלט משותף או מרחב מוגן במפלס הבניה התחתון בתחום קוי הבנין;
- ד. אזור תעשיתי "ג" מיוחד - לתעשיה, מלאכה, החסנה, קפיטריה, אולם אירועים, שרותים ומשרדים של המפעלים; - למקלט משותף או מרחב מוגן במפלס התחתון;
- ה. אזור לבניני ציבור - מוסדות חינוך, מוסדות רפואיים ומתקנים כלל עירוניים.
- ו. שטח ציבורי פתוח - לגינון, שבילים, ומעברים ציבוריים; - מתקני ספורט, מתקני ניקוז ושאיבה ציבוריים.

מבלות ואיסורים

.9

- א. : בהתאם לחוקי עזר מקומי ובאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ועפ"י דיני איכות הסביבה.
1. לא יוקם מפעל כל שהוא העלול להוות מטרד סביבתי.
  2. איכות אויר-בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אויר (כהגדרתו בחוק) חלה חובת התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאויר בהתאם לתקנות המשרד לאיכה"ס.

3. פסולת מוצקה תפונה במסגרת טילוק הפסולת של העיריה.  
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטחוניים.  
- פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור.  
- פסולת רעילה תטופל ותועבר לאתר הפסולת הארצי.

4. מטרדי רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון וטיפול אקוסטי וכן נוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש הסותרים כדון, על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

ב. באזור תעשיתי "א" -

1. יותנה היתר הבניה בהקמת מקלט או מרחב מוגן לפי דרישות ותקנות הג"א.  
2. מגרשים המיועדים למוסכים - יקבע שטחם המינימלי בהתאם לסיווגם:  
- מוסך לרכב קל-לא פחות מ-500מ"ר  
- מוסך לרכב כבד " " - " מ-750מ"ר  
- מוסך לחשמלאות " " - " מ-500מ"ר  
- מוסך פחחות " " - " מ-500מ"ר  
- וצבע " " - " מ-500מ"ר

ג. באזור תעשיתי "ב" -

1. יותנה היתר הבניה בהקמת מקלט משותף או מרחב מוגן לכל מגרש במפלס הבנין התחתון (לפי תקנות הג"א) תוך הבטחת נגישות לכל דיירי המבנה משני מפלסיו. המקלט יאושר על פי תכנית בינוי בתחום קוני הבנין בלבד, ע"י הועדה המקומית.  
2. במגרשים פינתיים בצמתות מצד גמלוני המבנים - אסור מוחלט לבניה כל שהיא, העמדה או אחסנת ציוד העלול להפריע שדה ראייה חפשי.

- ד. אזור תעשיתי "ג" מיוחד -
1. יותנה היתר הבניה בהקמת מקלט או מרחב מוגן לפי דרישות ותקנות הג"א.
  2. במגרש מס' 31 יהיה המקלט בשטח נטו של 100 מ"ר תוך הבטחת נגישות לציבור משני המפלסים.
- ה. איזור לבניני ציבור - יותנה היתר הבניה בהקמת מקלט או מרחב מוגן לפי דרישות ותקנות הג"א.
- ו. שטח ציבורי פתוח - איסור מוחלט להעמדה או אחסנת ציוד ומתקן פרטי כל שהוא ו/או הטלת פסולת ואשפה.
  - ז. לא תותר כל תוספת לבניה, החורגת מתנאי תכנית זו.

10. הנחיות בניה :
- 10.1. נדרות וקירות תומכים -
- א. קירות תומכים וגדרות אטומים יבנו מבטון חשוף, בטון טרום או מאבני המקום.
  - ב. בחזית הפונה לדרך ציבורית - גדר אטומה כנ"ל בגובה מירבי של 60 ס"מ ומעליה גדר שקופה מעבודות מסגרות עד גובה 180 ס"מ מעל פני המדרכה.
  - ג. בגבול אחורי של מגרש - יהיו בנויות מקירות אטומים כנ"ל בגובה מירבי של 180 ס"מ משטח המגרש המפותח.
  - ד. מעל גובה זה תותר גדר רשת או מתכת שקופה.
  - ה. בגבולות צידיים - תותר גדר רשת שקופה או בנויה כנ"ל.
- 10.2. יש להקצות אזור מגוון בתחום המגרש הגובל בדרך ציבורית ששטחו המזערי יהיה 7% משטח המגרש. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר יהווה הגינון 5%.
- 10.3. ניתן לשלב את סככות החניה עם שטחי הגינון.

11. מים, ביוב, ניקוז וטיפול אשפה

- בהתאם לדרישות משרד הבריאות, מינהלת הכנרת והרשות המקומית.
- א. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב העירונית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא ברשויות מקומיות. (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשס"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים וההנחיות של משרד איכות הסביבה.
- ב. לא ינתן היתר בניה, אלא אם יובטח ניקוז השטח בהתאם לדרישת מהנדס העיר. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז לבין מערכות הביוב.
- ג. אשפה ופסולת - התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם, וכן הוראות בדבר פינוי פסולת בניין וגרוטאות - יהיה בהנחיה ובאישור מהנדס העיר.
- ד. זכות גישה למערכות תשתית - תובטח זכות הגישה לנציגי העירייה לטפול ואחזקת מערכות התשתית.
- ה. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית באישור מהנדס הועדה.

12. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מסווג מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
1. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
  2. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
  3. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
  4. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
- ב. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר - יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ג. לצורך העברת קווי חשמל, ישמרו לחברת החשמל ציודי כביש מס' 4 מצידו הדרומי.
- ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:
1. 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  2. 0.1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  3. 5.0 מ' מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.
- ה. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ו. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאפשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל ושוחות בזק לתחומי המגרשים.
- א. : חניה .13
- החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתכנית חניה מאושרת ע"י מהנדס הועדה - עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשס"ג 1983.
- ב. חניה למבנים סטנדרטיים בקו בנין 0 בחזיתות - תהיה במקביל למדרכות, אולם במרחק מהצטלבויות כבישים כנדרש, עפ"י התקנות הנ"ל.
- ג. תותר הקמת סככות לחניה פרטית - מקונסטרוקצית פלדה ללא קירות - אולם לא יותר מ-5% משטח המגרש. גובה נטו מירבי יהיה 220 ס"מ.
- ד. תותר חניה בקומת המרתף - שתחשב במנין אחוזי שטחי השירות - במדה ולא תחרוג מקווי הבניה ומגובה נטו מירבי של 220 ס"מ.

- גבול התכנית : - קו כחול עבה.
- גבול תכנית  
סאושרת - קו כחול עבה מקוטע.
- אזור תעשייה א' - צבע סגול.
- אזור תעשייה ב' - צבע סגול וקווים  
סגולים באלכסון.
- אזור תעשייה ג' - צבע סגול וקווים  
ירוקים באלכסון.
- אזור לבניני  
ציבור - צבע חום  
מותחם חום כהה
- דרך קיימת - צבע חום.
- דרך מוצעת - צבע אדום.
- דרך לביטול - קווים חוצים אדומים  
באלכסון.
- קו חלוקה מבוטל - קו ירוק מקוטע.
- קו חלוקה לאיחוד  
וחלוקה - קו שחור דק רציף.
- קו בנין מגבול  
מגרש - קו אדום מרוסק  
עם ציון מרחק.
- מס' הדרך - ספרה שחורה ברבע  
עליון של העיגול.
- קו בנין מגבול  
הדרך - ספרות אדומות ברבעים  
הימני והשמלאי של  
העיגול.
- רוחב הדרך - ספרה אדומה ברבע  
תחתון של עיגול.
- מס' מגרש קיים - מספר שחור בעיגול דק.
- מס' מגרש מוצע - מספר שחור בעיגול עבה.
- מס' מגרש לביטול - מספר מרוסק בעיגול  
ירוק דק מקוטע.
- קו חשמל - קו ונקודותיים  
לסרוגיון.

15. הפקעה ורישום  
לצרכי ציבור

: השטחים המיועדים לצרכי ציבור  
יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם  
לחוק התכנון והבניה  
התשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'  
וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

16. היטל השבחה

: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

17. חלוקה ורישום

: חלוקת המגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריט  
עפ"י תכנית מדידה לצרכי רישום, ערוכה  
ע"י מודד מוסמך שתאושר ע"י יו"ר הועדה  
המחוזית.

18. התייחסות תכנית  
זו לתכניות אחרות

: במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין  
תכנית מפורטת מס' 3674 ותכנית מפורטת מס'  
ג/בת/69 או כל תכנית אחרת שחלה על השטח,  
תקבע תכנית זו ותבוא במקומן.

חתימה וחותמת היוזם:

חתימה וחותמת בעל הקרקע:

גוביה קורן  
דריכל ומתכנן ערים  
ירושלים 17 ת"מ 67017  
03-5613757

חתימה וחותמת המתכנן:

21.12.98

אישורים:

בהמלצה / לתוקדה / למתן תוקף	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מרחב טבריה	
תכנית מס' 465/8	מ/י/1
המהנדס האירוני	
התכנית והקבלה ע"י הועדה המקומית	
תאריך 21/12/98	יו"ר הועדה