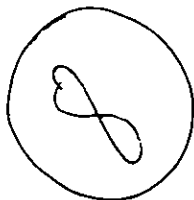


2-3173



מחוז הצפון

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

תכנית מס' 11015/ג שינוי לתכנית מפורטת
1220/ג ולתכנית מתאר טבריה 287/ג

הר - השקדים

תקנון

המתכנן: בר אודין אדריכלים בע"מ

תאריך: 5/99

הודעה על אישור תכנית מס. <u>11015/ג</u>
מס' תכנית <u>4809</u>
תאריך <u>14.10.99</u>
מס' <u>190</u>

<p>מס' תכנית <u>11015/ג</u></p> <p>תוקף התכנון והכניה תשכ"ה - 1945</p> <p>אישור תכנית מס. <u>11015/ג</u></p> <p>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה</p> <p>ביום <u>10.8.99</u> לאשר את התכנית.</p> <p><i>ed</i></p> <p>מנהל תכנון</p>
--

הודעה על אישור תוכנית מס' <u>11015/ג</u>
מס' תכנית <u>4809</u>
תאריך <u>14.10.99</u>
מס' <u>190</u>

מס' תכנית 11015/ג

מס' תכנית 4809

תאריך 14.10.99

מס' 190

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה

המקום: הר השקדים

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא תכנית ג/11015 שינוי לתכנית מפורטת ג/1220 ולתכנית מתאר טבריה ג/287 הר השקדים - ותחול על השטחים המותחמים בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. התכנית משנה את תכנית מפורטת 1872 ותואמת את תכנית מפורטת 7749 שנמצאת בהפקדה.

2. חלק מגוש: 15033

חלקות: 4.7, וחלק מחלקה 9.

3. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית המתאר לטבריה מס' ג' - 287 תכנית "הר השקדים" מס' 1220, ותכנית 1872 מלבד בהוראות השינויים המתחייבים בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הקודמות יראו הוראות תכנית זו כקבועות.

4. שטח התכנית: כ - 13.200 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.

5. בעל הקרקע: דוד דנילוף + חברות בשליטתו. רח' השומר 5 טבריה. טל': 06-6722224

6. יחס התכנית: דוד דנילוף. רח' השומר 5 טבריה. טל': 06-6722224

7. עורך התכנית: בר אוריין אדריכלים בע"מ. רח' בושתנאי 4 ת"א. טל': 03-5280782

8. מטרות התכנית:

8.1 שינוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה הכולל תחנת תדלוק הנמצא במרכז של העיר התחתית בטבריה ומהווה מפגע ומטרד סביבתי ואסטיטי לאזור מסחרי הכולל תחנת תדלוק.

8.2 קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום הקו הכחול.

8.3 איחוד וחלוקה חדשה בתחום התכנית.

9. חלוקה לאיזורים ובאור סימני התשריט:

באור הסימון

1. קו כחול
2. שטח אפור עם מסגרת אפורה
3. צבע חום
4. קו שחור רציף עם עיגול ומספר בתוכו
5. צבע סגול
6. קו שחור מרוסק
7. קווקו אדום

הסימון

- גבול התכנית
- איזור מסחרי
- כביש קיים
- גבול חלקה ומספרה
- אזור מלאכה ותעשייה
- קו בנין בקומה עליונה
- דרך לביטול

10. מסמכי התכנית (שהם חלק בלתי נפרד ממנה)

- א. דפי הוראות תקנון 9 עמודים.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 + 1:7500
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250
- ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:250

מעמד נספחי התכנית הינו מנחה בלבד.

11. רשימת תכליות:

11.1 אזור מסחרי:

השטח הצבוע אפור עם מסגרת אפורה הינו שטח מסחרי ויכלול תחנת דלק, חנויות קמעוניות וסיטונאיות, מרכולים, חנויות כל בו, בנקים, משרדים וכל הקשור בפעילות מסחרית מסוג זה.

11.2 דרכים:

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

11.3 אזור תעשייה

תותר כל מלאכה ותעשייה זעירה שאינה מפריעה לסביבה הסמוכה.
על ידי פליטת עשן, ו/או ריח, ו/או רעש, ו/או יצירת פסולת מזיקה:
כל זאת בהתאם לרשימת התכליות שמופיעה בתכנית מפורטת ג/1220.

12. טבלת איזורים ומגבלות בניה

גובה בנין מספר	סה"כ אחוזי בניה	כיסוי שטח מקסימלי	שטחי שדות	שטח עיקרי בניה	אחוזי בניה	מקצה המגרש קוי בנין	שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
קומות מירבי	118%	70%	60% מעל פני הקרקע. 10% מתחת לפני הקרקע	48%		קדמי 3.5 מ' בקומות קרקע 0.0 מ' בקומה 1 לחניה 3.5 מ' בקומה 2 3.5 מ' בקומה 3 צדדי 0 לכיוון מזרח. צדדי 0 לכיוון צפון. 3.5 לכיוון דרום. אחורי 5.0 מ' בכל הקומות ותת קרקעי 0 מ' בכל הכיוונים.	75.61%	9.980 דונם	אזור מסחרי
2 קומות 15 מסר מעל פני קרקע סביבת קומה אחת 3.5 מ' מתחת לפני קרקע סביבת.	70%					בחיית: כמסומן בתשריט מרווח אחורי מינימלי: 5 מ'. מרווחים מינימליים צדדיים: מצד אחד 4 מ', מצד שני אפס.	3.03%	0.400 דונם	אזור מלאכה ותעשייה
לא יותר מ- 12 מסר מעל מפלס הקרקע המאושר								2.820 דונם	דרכים
								13.200 דונם	סה"כ

13. הוראות בניה ועיצוב ארכיטקטוני

- 13.1 שטחי חניה תת קרקעיים יהיו בקו בנין 0 בכל הכיוונים.
- 13.2 הגימור החיצוני של המבנים יהיה מחומרים באיכות גבוהה כגון: לוחות שיש, אריחי קרמיקה, לוחות פח צבוע, ציפוי לוחות אלומיניום חכוכית, בחזית הראשית בכל הקומות המסחריות וטיח אקרילי 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.
- 13.3 הגגות יהיו גגות מבטון או מחומרים קלים כגון אלומיניום, פח נחושת ופח אבק. תותר עליה לגג במהלך מדרגות פנימי בהתאם לתכנית המבנה.
- 13.4 לא יותקנו מתקנים למיזוג אויר אלא, באופן שישתלב בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון או מזגנים קבועים בקיר החיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים לא תעשה, אלא באישור הוועדה המקומית ע"פ תכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני.
- 13.5 האשפה תרוכז במיכלים שיוקמו בעמדות אשפה מיוחדות סגורות עם גישה מהדרך הציבורית מיקום המיכלים וגודלם יאושר ע"י מחלקת התברואה של עיריית טבריה במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 13.6 חיבורי החשמל וההתקשורת לבניינים יהיו בכבלים תת קרקעיים.
- 13.7 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 למיניום, מזגני איורור, אנטנות טלוויזיה 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. תותר הקמת חניונים ציבוריים בקומות תת קרקעיים בקוי בנין 0 בכל הכיוונים באישור מהנדס העיר טבריה תוך הבטחת כניסה ויציאה כנדרש ובהתאמה לתכנית הדרך הסמוכה.

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

16. פיתוח השטחים הציבוריים:

יחמת התכנית תחייב את בעלי המגרשים בהוצאות הפיתוח בשטחים הציבוריים הקשורים לתכנית זו: כבישים, שבילים להולכי רגל, קירות, מדרגות, תעלות ניקח וכו'.

17. שירותים ותשתית הנדסית

- 17.1 ניקוז מי גשם - ע"י חילחול או זרימה עילית או ע"י מערכת תיעול מיוחדת בהתאם לתכנית ניקח מאושרת ע"י מנהלת הכנרת ומהנדס הוועדה המקומית.
- 17.2 ביוב - יחובר למערכת הביוב העירונית באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.
- 17.3 מים - מהמערכת העירונית באישור רשויות התכנון.
- 17.4 כיבוי אש - ע"פ דרישות מכבי אש ובאישורם.

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

18. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה וישולם בשלבים בהתאם למימוש הזכויות.

19. היזם ובעל הקרקע מוותרים על כל זכות תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין הקטנת אחוזי הבנייה בתכנית קודמת ג/ 1220.

20. הפקעות לצרכי צבור בהתאם לסעיף 188 לחוק.

21. אישור השירות ההידרולוגי - יהיה תנאי להיתר בנייה.

22. אישור משרד התחבורה על הסדרי התנועה יהיה תנאי להיתר הבנייה.

23. חברת חשמל:

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

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 קילו-וואט,

0.1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 קילו-וואט,

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וואט.

ואין לחפור בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' חשמל.

24. חתימות ואישורים

חתימת בעל הקרקע:

313

חתימת יחס התכנית:

313

חתימת המתכנן:

~~בג אורן אדווקטים בע"מ
מס' 76 - 03 - 01 - 03~~

תאריך הכנת התשריט: