

2-3376

הג
16/8/98



ח-אדרי 1

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

שם החכנית: "טבריה - גני העשיה 1" חכנית מספר ג/9485

שינוי לחכנית ג/287.

תאריך: 22.9.96

ערכון: 1.11.96; 9.12.96; 22.2.97; 9.97; 2.98; 6.98

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
טל': 06-6934977 פקס: 06-6938468

- המחכנן: אבישי טאוב
- כורזים ד.נ.חבל כורזים

.../.

1. מקום התכנית:
מחוז: הצפון
נפה: כנרת
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית טבריה
2. שם ותלות: התכנית תקרא "טבריה - גני תעשייה 1"
תכנית מספר ג/9485 שינוי לתכנית ג-287 ותחול על השטח התחום בקו כחול בהשריט המצורף.
3. מסמכי התכנית:
3.1. תקנון התכנית ובו 8 עמודים.
3.2. השריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
4. שטח התכנית: 20.0 דונם בתחום הקו הכחול.
5. יוזם התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה טבריה.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
7. עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.
8. גוש: 15051 חלק מחלקות: 3;4;5;6;26.
9. מטרה התכנית:
9.1: שינוי יעוד השטח התקלאי לשטח שיעודו תעשייה ושרותי דרך.
9.2: קביעת הוראות פיתוח.
10. יחס לתכניות אחרות:
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג-287 (מתאר טבריה) שבתוקף עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח הנכלל בה.
11. ציוני השריט:
גבול תכנית - בקו כחול
גבול תכנית מאושרת - בקו כחול מקוקו
גבול גוש רשום - קו משונן.
גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר עיגול בתוכה.
שרותי דרך - השטח הצבוע אפור ומתוהם אדום.
דרך שרות וחניה - השטח הצבוע אדום ומרושת משבצות שחורות.
תעשייה - השטח הצבוע סגול.
פרטי פתוח - השטח הצבוע ירוק בהיר ומתוהם ירוק כהה.
ציבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק
תקלאי - השטח הצבוע פסים ירוקים באלכסון בהשריט.
מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך ימדד מתחום זכות הדרך.
רוחב תחום הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.

12. טבלת אזורים ואחוזים:

האזור	שטח בדונם קיים	% מהתכנית קיים	שטח בדונם מוצע	% מהתכנית מוצע
חעשיה	--	--	13.1	65.0%
תקלאי	20.0	100.0%	--	--
שרותי דרך	--	--	1.5	7.5%
שטח ציבורי פתוח	--	--	2.6	13.5%
שטח פרטי פתוח	--	--	1.0	5.0%
דרך שרות וחניה	--	--	1.8	9.0%
סה"כ	20.0 ד'	100.0%	20.0 ד'	100.0%

13. תכליות ושימושים:

13.1. שטח שרותי דרך:

השטח הצבוע אפור ומחוסם באדום בחשריט ישמש לשרותי דרך ויכלול חחנת חדלוק דרגה ג' ע"פ הנחיות ת.מ.א.18, מסחר מזנון ומסעדה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה. חנאי לקבלת היחר בניה הינו קבלת אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי חנועה והניה.

13.2. שטח לחעשיה:

השטח הצבוע סגול ישמש שטח לחעשיה נקיה בלבד, למלאכה, למרכזי שווק קמעונאי וכל פעילות כלכלית אשר תאושר ע"י הרשות המקומית כמתאימה לאיזור חעשיה נקי. לא ינתנו היחרי בניה ו/או רישיון עסק לחעשיות שלא יעמדו בהנחיות איכות הסביבה לחעשיה נקיה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

13.3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בחשריט בצבע ירוק בהיר הינו שטח ציבורי פתוח. בשטח זה לא חותר כל בניה למעט עבודות השחית ונטיעות.

13.4. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בחשריט בצבע ירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח. בשטח זה לא חותר כל בניה למעט עבודות השחית ונטיעות.

13.5. שטח דרך שרות וחניה:

השטח הצבוע אדום ומשובץ במשבצות שחורות על רקע אדום ישמש כדרך שרות לכניסה לחלקות הקיימות.

13.6. חניה:

החניה תיהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם לתקנות החכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) החשמ"ג - 1983 ועידכונה מעת לעת.

14. ביוב: יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב

ולמערכת סילוק השפכים שהחוכנן, הכל באישור הועדה המקומית, משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.

15. ניקוז: המבצע מחייב לבצע את הניקוז ע"י הלחול, שיפועי קרקע, חלוח וצינורות ניקוז לשביעות רצונה של רשות הניקוז ומנהלח הכנרת.
16. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.
17. מקלטים: כפוף לאישור הרשות המוסמכת לענין חוק ההגוננות האזרחית.
18. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.
19. איחוד וחלוקה: חלק החעשיה בחלקה 6 יצורף לחלק החעשיה בחלקה 5 במסגרת תשריט איחוד וחלוקה.
20. הפקעה ורישום לצרכי ציבור: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהחאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית טבריה.
21. כיבוי אש: לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת חכנית כיבוי אש והגשת חכנית מחאימה לשביעות רצון הועדה.
22. סילוק אשפה: יוחקנו מתקני איסוף אשפה בהחאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מהנדס הועדה.
23. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:
 - א. לא ינחן היחר בניה לבנין או חלק ממנו מחת לקוי חשמל עיליים.
 - הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:
 - מרחק מתח נמוך 2 מ.
 - מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ.
 - מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ.
 - מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ.
 - ב. לא ינחן היחר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל חח קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל חח קרקעי לא תפחת מ-2 מ.
 - ג. הפירה, הציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל חח קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
 - מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ.
 - מעמודי חשמל במתח עליון 10 מ.
 - ד. הפירה, הציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
 - מכבל חשמל חח קרקעי 10 מ.
 - מעמודי חשמל מתח נמוך 5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ.
 - ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה חתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
 - ו. כל קווי החשמל, למעט קווי מתח גבוה, יהיו חח קרקעיים.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות החכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים השנ"ב 1992.

שם ואיזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')			גובה בניה מקסי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מספר קומות	במטר
שרותי דרך חעשיה	1400	3	5	*	2	9
	1000	3	5	*	2	13

* קו הבנין הקדמי יהיה כמסומן בחשריט.

אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי							שם ואזור
סה"כ אחוז בניה	לכיסוי קרקע מקסימלי	שטחי שרות		שטחים עיקריים			
		מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
60%	50%	--	10%	50%	--	50%	שרותי דרך חעשיה
120%	60%	--	20%	100%	--	100%	

24. איכות הסביבה.

איכות הסביבה לשטח התעשייה:

שמירה איכות הסביבה ע"פ הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה שינחנו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
לכל בקשה להיתר בניה יצורף "שאלון למפעלי תעשייה לחכלית מניעת זיהום סביבתי".

24.1 במידה וקיים חשש למפגע סביבתי יהיה מהנדס הועדה רשאי, לפני מתן היתר בניה, לדרוש מיזם של מפעל תעשייתי חוות דעת סביבתית. במידה וממצאי חוות הדעת יצביעו על פוטנציאל גבוה למפגע סביבתי ידרש היזם להגיש חסקיר השפעה על הסביבה ועל פי חוצאות התזכיר יוטלו התנאים וינקטו כל האמצעים כדי למנוע מפגע סביבתי.

24.2 רעש - היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות הרעש העדכניות כפי שיפורסמו מעת לעת. הועדה רשאית לקבוע תנאים בדבר אמצעים אקוסטיים.

24.3 פסולת מוצקה - היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון ואיחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק פסולת אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

24.4 קרינה - היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו-מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

24.5 שפכים - שפכים ביחיים יעברו במערכת ביוב סגורה אל מערכת הביוב הציבורית. שפכים תעשייתיים יעברו טיפול מוקדם בתחום המגרש של המפעל לפי הצורך כדי להבטיח שהשפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו באיכות העומדת בדרישות שיקבעו מעת לעת ע"י הרשויות כגון המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

24.6 מניעת אבק - במפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים ליצור: גבס, בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון מרצפות, שיש, בטון מובא וכו' יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, נטיעות וכו' לשביעות רצונו של מהנדס הועדה ובהתאם לדרישות לאיכות האויר כפי שיקבעו מעת לעת. עמידה בדרישות אילו תהיה תנאי לקבלת היתר בניה ו/או רשיון עסק.

24.7 גינון - בחזית כל מפעל הפונה לדרך והפונה לכוון ממנו נראה המגרש יוקם שטח מגוון עפ"י חכנית הפיתוח.

איכות הסביבה לשרותי הדרך:

24.8 כללי: חכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות חמ"א 18 (כולל הנחיות לקיום טווח מיזערי ממגורים ומוסדות ציבור).

- 24.9 מניעת זיהום סביבה מדלק: היתר בניה ינחן בחנאי קבלת אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתיחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים וכיו"ב). בינוי התחנה יעשה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) חשל"ו 1976 במלואם. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאויר בזמן מילוי המיכלים.
- 24.10 שפכים: תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה. אם אין מערכת ביוב ציבורית יש להפעיל שרותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה. אין להתבסס על בורות סופגים לסילוק שפכים. יזם/מפעיל תחנת דלק (שאינה מחוברת מלכתחילה למערכת מרכזית) יתחייב להתחבר למערכת כזאת ברגע שחוקם באיזור התחנה. אישור פעילות התחנה יבוטל, במסגרת חוק רישוי עסקים או ע"פ כל דין על יסוד קביעת משרד איכות הסביבה כי נוצרה אפשרות חיבור התחנה למערכת ביוב מרכזית והדבר לא נעשה. ביוב מסעדה יכלול מפריד שומן.
- 24.11 פסולת מוצקה: יסומנו מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה.
- 24.12 רעש: יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי החקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ו 1990.
- 24.13 חזות: תכנית הבינוי תכלול תכנון נאות של עבודות חפירה ומילוי כולל שיקום נופי לשביעות רצון הועדה. התכנית תכלול תכנית בינוי לשטחים הבלתי מרוצפים לשביעות רצון הועדה.

הוראות מיוחדות לחלקה 3:

- 24.14 בחלקה 3 יהיה מותר שימוש שהשפעותיו הסביבתיות בנושאי רעש, זיהום אויר, קרינה לא יחרגו מהשפעות סביבתיות מקובלות בשכונת מגורים. יותרו בתי תוכנה, משרדים וכיו"ב שימושים ע"פ קריטריון פוטנציאל מטרדים סביבתיים. בשום מקרה לא יותרו שימושים המצריכים שימוש בארובות.
- 24.15 מתקני מיזוג אויר וכיו"ב יותקנו בחזית המערבית של המבנים או על גגות המבנים.
- 24.16 לא יותרו שימושי חצר כמו אחסנה פתוחה, מתקני איסוף פסולת וכיו"ב בשטח החחום בין החזית המזרחית של המבנים לבין הגבול המזרחי של חלקה 3.
- 24.17 לא תותר בניה הגורמת הצללה (עד השעה 1700) מעבר לגבול המזרחי של התכנית.
- 24.18 תכנון החזית המזרחית של מבנים בחלקה 3 כולל מבני תחנת הדלק, גדרות וכל מבנה אחר יעשה ע"י אדריכל ובהתחשבות בשכנות למבני המגורים הסמוכים.

כל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תוגש לעיון והערות איגוד הערים לאיכות הסביבה "טבריה והגליל" והנחיותיה הסביבתיות כולל פסילת שימוש העלול לגרום מטרד לשכונת המגורים הסמוכה תחייבנה.

25. חתימות ואישורים:

חתימת יוזם התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה - טבריה.

חתימת המתכנן: אבישי טאוב - אדריכל



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי שרים בע"מ
קורזים ד.נ. חבל קורזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468

ספטמבר 97

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 9585/16
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 12/1985 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר תועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' 9585/16
 פורסמה בכיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס. 9585/16
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4690
 מיום 9.10.85 243 אש"ט