

7

מחוז הצפון
נפה כנרת

תחום שיפוט מוניציפלי - טבריה
מרחב תכנון מקומי - טבריה
תכנית בניין ערים מס' ג 11494 - המלניום
המהווה שינוי לתכנית בניין ערים מפורטת מס' 2855
תאריך הכנת התקנון: 25/07/199
תאריך עדכון: 18/05/00

1.0 פרק א' - כללי:

1.1 שם התכנית ותחולה: תוכנית זו תקרא תכנית מס' ג 11494 - המלניום שינוי לתכנית מס' 2855 ותחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

1.2 יחס לתכניות אחרות: א. תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 2855 על תכנית זו תחולנה התקנות של תכנית מס' 2855.
ב. רק כדי אי סתירה בין הוראותיה ובין הוראות תכנית זו אם חלה סתירה כלשהי יראו את הוראותיה של תכנית זו כקובעות.

1.3 מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. תקנות ובהן הוראות בכתב - עמודים 1 עד 8 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ב. תשריט צבוע בקנה מידה 1:250.
ג. תכנית בינוי מחייבת בקנה מידה 1:250.
ד. נספח חניה מחייב.

1.4 המקום:
מחוז: הצפון
מרחב מקומי טבריה
עירייה: טבריה
גוש: 15011
חלקה: 3

1.5 גבולות התכנית: הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה גבול התכנית. גבול התכנית כולל את חלקה: 3 בגוש: 15011.

1.6 שטח התכנית: 754 מ"ר

1.7 בעל הקרקע: חסין שמואל + לאס אולס השקעות בינלאומיות בע"מ.

1.8 יחס התכנית: לאס אולס השקעות בינלאומיות בע"מ
רח' יהודה הנשיא 33 טבריה
טל: 06/6726543

1.9 עורך התכנית: פיין כהן אדריכלים בע"מ, טבריה
רח' הירדן 100 בית המעלות
טל: 06/6715562

1.10 מטרת התכנית: שינוי הוראות זכויות בנייה בדבר תוספת קומה תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, העברת שטחי שירות מקומה לקומה.

משרד הפנים מחוז הצפון
אישור תכנית מס' ג 11494
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תשכ"ה-1965
ביום 3.5.00 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג 11494
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4900
ביום 9.7.2000

2.0 פרק ב' פרשנות:

2.1 הגדרות לפי חוק התכנון:

לכל מונח המחכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 והתקנות על פי שהן בתוקף וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שיכנסו לתוקפם מזמן לזמן.

2.2 הגדרות למונחים

למונחים להלן תהיה משמעות הנקובה בצדס:

2.2.1 מגרש

שטח מתוכנן בגבולות התשריט שגודלו המינימלי נקבע בתכנית.

2.2.2 גובה:

הגובה ימדד ממפלס הכניסה לגג המבנה.

2.2.3 מתקנים הנדסיים

קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקח, רדיו, טלוויזיה.

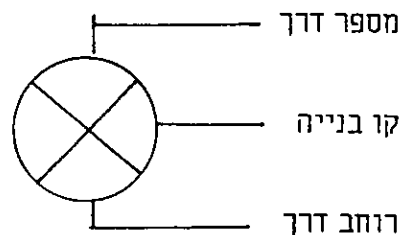
2.2.4 אזור

שטח המסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באזור כהה לציון סוג ואופן שימוש בקרקע ובבניינים המותר באותו אזור בהתאם לתכנית זו.

2.3 ציונים בתשריט

לסמנים בתשריט המפורטים להלן משמעות כנקוב בצדס.

קו כחול עבה	גבול התכנית
צבע אפור מותחם באזור כהה	שטח אזור המע"ר מסחרי משרדים
צבע ירוק	שטח אזור ציבורי פתוח
מספר בין חמש מספרים	מס' גוש
קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים	גבול גוש
מספר מותחם בעיגול	מס' חלקה
קו שחור מקווקו	גבול בנייה
קו שחור מלא	גבול חלקה
קו שחור מרוסק	תחום עתיקות



3.0 פרק ג' - תקנות כלליות:

3.1 שימוש בקרקע ובבניינים

- א. הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית תהייה על פי הוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"א (1965) ועדכוניו.
- ב. לא ינתן רשיון בנייה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.
- ג. לא יוצע היתר בנייה ע"י הוועדה המקומית אלא לאחר אישור הוועדה לתכניות בינוי ותחבורה מפורטות.
- ד. כל עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה בתאום מלא עם מנהל ההנדסה של עיריית טבריה ובאישורו ועל פי התכניות המאושרות. סיום עבודות הפיתוח בשטח, בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, סילוק פסולות ועודפי בנייה, וכן חיבורים סופיים לרשת המים, החשמל והטלפון. כל אלא יהוו תנאי להוצאת תעודת גמר.

3.2 רשימת תכליות - איזור המע"ר - מסחר ומשרדים:

- 3.2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומותחם בצבע אפור כהה ומהווה אזור המע"ר מסחרי ומשרדים ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור זה ההוראות הבאות:
- ישמשו להקמת מבנים לצורכי מסחר ומשרדים. השימושים המותרים יהיו בהתאם לרשימת השימושים של תכנית מתאר טבריה קבוצת שימושים 8 - 7 למעט ההגבלה על גודל שטח רצפה של יחידה מסחרית לשירותי בית.

3.3 טבלת זכויות בנייה: (עפ"י תקנות התכנון, והבנייה, חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית היתרים תשנ"ב 1992).

מצב קיים:

מס' קומות	גובה בנייה מכסימלי	כיסוי קרקע	אחוזי בנייה/ שטחי בנייה מכסימליים עיקריים	קווי בניין עפ"י תשריט	גודל מגרש מינימלי	יעוד הקרקע
עמדים + 3 קומות	שלוש קומות מעל קומת עמדים	60%	מעל מפלס כניסה 120% מתחת למפלס כניסה	קדמי: ק: 3 מ' ק: אי'ב'ג': 0 מ' צדדי מערבי: ק: 3 מ' ק: אי'ב'ג': 0 מ' צדדי מזר' 0 מ' אחורי: 0 מ'	99' תשריט 754 מ"ר	המע"ר מסחרי ומשרדים

מצב מוצע:

שטח חכסית	מס' קומות	גובה בנייה מכסימל	אחוזי בנייה / שטחי בנייה מכסימלי / שטח עיקרי	קודי בניין לפי תנאים	גודל חנוש מדימלי	יעוד הקרקע המעיר (מסחרי ומשרדים)
100%	+ 4 תניון תת קרקעי	21.60	קומה מעל מפלס כביש % תחת מפלס כביש % 36 קרקע 64 א' 64 ב' 64 ג' סה"כ: 228	קדמי: ק.ק. 3 מ' ק: איבג: 0 מ'	לפי תנאים 754 מ"ר	המעיר
				צדדי מערבי: ק.ק. 3 מ' ק: איבג: 0 מ'		
				צדדי מזרחי: 0 מ'		
				אחורי: 0 מ'		

המשך מצב מוצע:

סה"כ בנייה מכסימלית	אחוזי בנייה - שטחי שירות מכסימליים		
448%	קומה	מעל מפלס הכביש	מתחת למפלס הכביש
	תניון	88%	
	קרקע	30%	
	גלדיה	15%	
	א'	29%	
	ב'	29%	
	ג'	29%	
	סה"כ:	132%	88%

3.4 עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

4.0 מקלטים מוגנים:

לא יוצא היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

- 5.0 עיצוב ארכיטקטוני:
- 5.1 א. בנכס זה יבנה בניין בעל ארבע קומות וחניון.
 ב. פירוט אופקי של המבנה:
 חניון תת קרקעי - שטח זה ישמש חנייה הדרושה עבור המבנה.
 קומת קרקע - (כולל שטח של גלריות) תשמש למסחר
 קומות א,ב,ג, ישמשו למשרדים.
- 5.2 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:
 א. כל בקשה להיתר בנייה תציין את חמרי הבניין על גבי החיתות של המבנים.
 ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתרי בנייה.
 ג. בבקשה להיתר בנייה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
 ד. בתכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בנייה תהיה לפחות בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מזידה עדכנית, ויסמנו שטחי גינון וחנייה, מיקום מכלי אשפה לרבות פרטים אדריכלים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
 ה. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
 ו. בהתאם לאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בנייה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב או לרמת הפירוט.
- 6.0 שירותים ותשתיות:
- 6.1 ביוב:
 היתר הבנייה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב המרכזית של עיריית טבריה בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטיים באישור ובתאום משרד הבריאות, ומשרד לאיכות הסביבה.
- 6.2 מים:
 אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית טבריה ובאישור ובתאום משרד הבריאות.
- 6.3 סלילת דרכים ושבילים:
 הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרים לבנייה, בביצוע הדרכים הכלולות בתכנית הבינוי לרבות כבישים, שטחי חנייה, מדרכות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומעברי מים.

6.4 ניקוח מי הגשם:

לא תותר התקנת צנרת ניקוח לאורך חזיתות המבנה. פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את הניקוח עם מערכת הניקוח הטבעית ובאישור מהנדס העיר. הניקוח יהיה ע"י חלחול, ניקוח טבעי או ע"י ניקוח בתיעול על קרקעי ובצינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוח הנוגעים ובאישור מהנדס העיר. אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבוביות, אלא בצינורות מי גשם (מזבזים) סמויים בלבד. צינורות מי הגשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הוועדה המקומית.

6.5 חשמל:

כל חיבורי החשמל יהיו בכבלים תת קרקעיים. הבנייה תעשה בהתאם לתקנות חברת החשמל לבנייה בקרבת קווי חשמל.

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	ברשת מתח עליון עד 16 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 16 ק"ו

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

7.0 חניות:

7.1 יש להקצות שטחי חנייה מתאימים בתחומי המגרש או במגרשי חנייה קרובים עפ"י אישור תקן החנייה בחוק הליכי תכנון ובנייה התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983 או לחלופין כופר חנייה.

7.2 ניתן לתכנן כפתרון חניה, חניה זו קומתי מכני, בתנאים הבאים:

- א. החניה תופעל ע"י מפעיל קבוע בלבד.
- ב. מקומות החניה הכפולה יוצמדו למשרדים ספציפיים, ההצמדה תרשם בנספח התנועה.
- ג. יש להעמיד גנרטור חירום כאלמנט אינטגרלי של המתקנים.
- ד. יש לצרף לתשריט תכנית מפורטת של החניון הכוללת מיקום פנטים, מיקום גלאים, ופתרון להולכי רגל.

8.0 ביצוע התכנית:

התכנון והביצוע של המבנים והתשתיות והשטחים הפתוחים שבתחום התכנית כולל גינון, תאורה, שילוט, גזרות, חומרי בנייה וכו' יעשו ע"י היזמים ועפ"י הסכם הפיתוח עם העירייה.

9.0 הערות כלליות:

9.1 היטל השבחה: יגבה עפ"י תכניות הגשה בופעל בהתאם לחוק.

9.2 טבלת שטחים ואחוזים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח במ"ר	% משטח התכנית	שטח במ"ר	% משטח התכנית	
735	97.5	735	97.5	המע"ד (משרדים ומסחרי)
19	2.5	19	2.5	ציבורי פתוח
754	100%	754	100%	סה"כ:

9.3 יזמי התכנית:

לאס אולס השקעות בינלאומיות בע"מ

חתימה:

LAS-OLAS INTL
INVESTMENTS INC.
(A FLORIDA, U.S.A. COMPANY)

בעלי הקרקע:

לאס אולס השקעות בינלאומיות בע"מ:

חסין שמואל

פיין - כהן אדריכלים בע"מ
ח.פ. ס' 248286-1
ברם פגיון
37004
אדריכל
מצפה הר חלוץ

עורך התכנית: פיין כהן אדריכלים בע"מ

תאריך: 25/07/1999