

מחוז הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי טבריה

תחום שיפוט מוניציפאלי עיריית טבריה

הודעה על אישור תכנית מס. <u>12660/2</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5105</u> מיום <u>27.8.02</u>
--

תכנית מפורטת מקומית מס' ג/12660

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 אישור תכנית מס. <u>12660/2</u> יועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>8/5/02</u> לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון _____ יו"ר הועדה המחוזית _____

טבריה

פינת רח' הגליל - רח' הקישון

תאריך הכנת התכנית:

הערות	תאריך	
	2/2001	הכנה
	12/2001	עדכון 1
מתן תוקף לפי הנחיות ועדה מחוזית	5/2002	עדכון 2

1. זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התוכנית:

תוכנית נקודתית למתחם מסחרי ומשרדים בפינת רח' הגליל ורח' הקישון טבריה.

1.2 מקום התכנית:

התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול ובכלל זה את הגושים והחלקות כדלהלן: גוש 15021 חלקה 80.

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 0.365 דונם (מחושב).

1.4 בעלי זכויות במקרקעין:

- פרטיים.
- מנהל מקרקעי ישראל.
- לובלגו נכסים בע"מ – רח' קויפמן 2, בית הטקסטיל, תל-אביב

יוזם התכנית:

לובלגו נכסים בע"מ – רח' קויפמן 2, בית הטקסטיל, תל-אביב

מגיש התכנית:

לובלגו נכסים בע"מ – רח' קויפמן 2, בית הטקסטיל, תל-אביב

עורך התכנית:

מהנדס ששון מועלם – ת.ד. 181 כפר תבור 15235
טל: 04-6767073 נייד: 051-788319

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית תואמת את תמ"א/31.
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.
התכנית תואמת לתמ"מ/2.
התכנית מהווה פירוט והגדרות זכויות בניה מפורטות לתכנית ג/287 ת.ב.ע. טבריה וכן פירוט והבהרות לזכויות המוקנות בתוכנית ג/2968.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
צהוב עם פסים אפורים באלכסון	מגורים+ מסחר
אפור עם מסגרת בצבע שחור	מסחר+משרדים
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.9 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
---	---	100%	0.365	מסחר+מגורים
100%	0.365	---	---	מסחר+משרדים
100%	0.365	100%	0.365	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

- א. הסדרה סטטוטורית של המצב הקיים והגדרת זכויות בניה בצורה מפורטת במפגש הרחובות הקישון-הגליל בטבריה על חלקה מס' 80 בגוש 15021, תוך מתן אפשרות בניה בקו בנין החודר 1.20 מ' לתוך קו רחוב בקומות אשר מעל לקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי ייעוד ממסחרי+מגורים למסחרי+משרדים וכן :
- א. קביעת ופרוט התכליות המותרות .
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

3. הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית למטרות שונות מהמפורט בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 מסחרי + משרדים : (עפ"י הוראות תכנית ג/287)

1. חנויות למכירה קמעונית וסיטונאית.
2. מספרות ומכוני יופי.
3. בתי מרקחת.
4. מכבסות ומכוני נקוי.
5. בתי קפה ומסעדות.
6. בנקים, סוכנויות נסיעות ותיירות.
7. משרדים.
8. חייטים, מתקני נעלים, צלמים.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה – מצב קיים (עפ"י הוראות תכנון ג/278 , ג/2968)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיינסלם/ דונם	גודל מגרש מיינסלם/ דונם (3)	קנייני בנין		קנייני בנין		אחוז שטח בנייה מקסימלי למגרש		אחוז שטח בנייה מקסימלי למגרש		סכום	מספר	מספר קומות	מספר קרקע	קומות אחרות
			אחורי	קדמי	אחורי	קדמי	סה"כ כולל נספח	סה"כ כולל נספח							
אזור מסחרי	או קיים 500	0	5	0	80	70	0	220	11.5	14.0	3+ תחתונה				

לפי תכנית ג/2968:

סעיף 9.1.1 (אין פירוט זכויות בנייה מפורטות) לחלו נוסח הסעיף: השטח הצבוע בתכנית בצבע צהוב עם פסים אפורים ומיועד למגורים מעורב עם מסחר כאשר מספר הקומות הוא 3.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה – מצב מוצע

(מישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנון והיתרים תשע"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיינסלם/ מ"ר	קנייני בנין	קנייני בנין		גובה בנייה מקסימלי	שטח בנייה מקסימלי במ"ר								
			קנייני בנין			סה"כ								
			אחורי	קדמי		סה"כ	במ"ר	%-ב	%-א					
קומת קרקע – אזור מסחרי	350	0	0	0	280	80%	70	350	100%	100%				
	350	0	0	0	250	70%	80	350	100%	100%	3 + קומה תחתונה			
	350	0	0	0	250	70%	80	350	100%	100%				
	350	0	0	0	250	70%	80	350	100%	100%				
	350	0	0	0	250	70%	80	350	100%	100%				
קומות גג	350	0	0	0	0	0%	70	70	20%	20%				
סה"כ					580	220%	300	1120	320%	100%				

הערות:

1. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה ישמרו.
2. תותר הגבהת חדר המדרגות ופיר המעלית ב-4.0 מטרים נוספים לחדרי מכוניות נדרשים.
3. בקומת הקרקע המסחרי יותרו להקים אינטרסוללים ונגזריות ובתנאי שגובהם לא יהיה פחות מ-2.0 מ' (בין רצפת הגלריה לתקרת קומת הקרקע) באישור הועדה המקומית שיכליל באחוזי הבניה המותרים.
4. תתאפשר חדירה של 1.20 מ' בקו הבנין לכיוון החורבות גליל וקישון בקומות שמעל קומת הקרקע.
5. על קומת הגג יותר בניית שטחי שירות כ-70 מ"ר עבור ציד מיכני ותלדסי נדרש.

3.1 הוראות נוספות :

3.3.1 תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון הועדה המקומית ובאישור רשות כיבוי אש.

2. ניקוז :

יובטח הסדרת ניקוז הגגות למערכת הניקוז העירונית ברחוב הקישון באמצעות מרזבים לפי דרישות הועדה המקומית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית באישור מהנדס הביוב והמים העירוני.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך על תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים – לפי אישור של חברת חשמל. בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'.

הערה :

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות העירונית.

3.3.4 הוראות כלליות :

1. חניה :

אין חניה צמודה למבנה זה. פתרון החניה במסגרת המע"ר ודרישות רשות החניה שליד הרשות המקומית.

2. מקלטים / מיגון :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

4.1 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

לובלו נכסים בע"מ

לובלו נכסים בע"מ

לובלו נכסים בע"מ

לובלו נכסים בע"מ

לובלו נכסים בע"מ

יום התכנית
מגיש התכנית :

שמואל מועלים
מחנכס
כפר תבור
מ.ה. 19207
167-6707

עורך התכנית :