

29.5.05

20.12.04

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 14500
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 13.4.05 לאשר את התכנית.
 שמונת "ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 14500
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/ 14500 "נגריית האחים טרבלסי" - מהווה שינוי לתוכנית מתאר טבריה - ג/ 287 (מאושרת משנת 1991) ותוכנית מפורטת ג- 2279 מאושרת. תכנית זאת תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': המלאכה.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 243/975	צפון: 200/150
מספר גוש	15033	מגרש
		36/4
		חלקי חלקות
		14, 15, 30

1.3 שטח התוכנית: - 603 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 דרך קריית הממשלה, נצרת עילית
 טל: 04-8558211 פקס: 04-6558656

יזם התוכנית: האחים טרבלסי (יגאל טרבלסי + יתרו טרבלסי)
 רח' טבור הארץ 21 טבריה
 סלולרי: 056-909434

מגיש התוכנית: האחים טרבלסי (יגאל טרבלסי + יתרו טרבלסי)
 רח' טבור הארץ 21 טבריה
 סלולרי: 056-909434

עורך התוכנית: אדריכל ברם פיין
 מסי רשיון 37004
 רח' הירדן 100 טבריה.
 טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר טבריה - ג/ 287 בתוקף
תוכנית מפורטת: התכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג- 2279 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה כשתאושר.

1.6 מסמכי התוכנית:

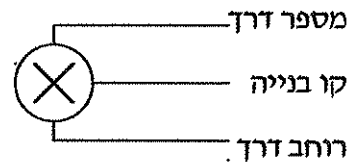
- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
29.07.03	הכנת התוכנית
12.05.04	עדכון 1
30.06.04	עדכון 2
12.08.04	עדכון 3
31.10.04	עדכון 4
20.12.04	עדכון 5

1.8 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים
גבול חלקה	קו מלא ירוק
גבול מגרש	קו מלא שחור
מס' גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
מספר חלקה	מספר מותחם עגול צבע ירוק
מספר מגרש	מספר מותחם עגול צבע שחור
קו בניין	קו מקווקו אדום
גבול זיקת הנאה/זכות מעבר	קו מלא שחור
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	שטח צבוע סגול
אזור מלאכה ותעשייה זעירה משולב במסחר	שטח מפוספס אפור ו סגול
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום



1.9 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	518 מ"ר	85.91%	-0-	-0-
אזור מלאכה ותעשייה זעירה משולב במסחר	-0-	-0-	518 מ"ר	85.91%
דרך קיימת	85 מ"ר	14.09%	85 מ"ר	14.09%
סה"כ	603 מ"ר	100%	603 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי אחוזי בניה (הגדלת אחוזי בניה).
שינוי קו בניין אחורי מתחת לפני הקרקע.
שינוי יעד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור מלאכה ותעשייה זעירה משולב במסחר.

2.1.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ס"ח שטח מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)		יעוד הקרקע
428 מ"ר x 108% = 462 מ"ר	עיקרי	אזור תעשייה ומלאכה
428 מ"ר x 18% = 77 מ"ר	שירות	זעירה משולב במסחר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 אזור מלאכה ותעשייה זעירה משולב במסחר:

שטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ואפור מפוספס מהווה אזור מלאכה ותעשייה זעירה משולב במסחר, ותותר בשטח זה כל מלאכה ותעשייה זעירה וזו או מסחר שאינן מפריעות לסביבתן הסמוכות על ידי פליטת עשן, או ריחות, או עיי רעש, או עיי פסולת מזיקה, כל זאת בהתאם לרשימת התכליות שתפורט להלן:

- בתי מלאכה מכניים כגון מסגריות, נגריות, מוסכים, חשמליות.
- בתי מלאכה לריפוד ופוליטורה.
- מסחר – חנויות ומשרדים.

3.1.2 דרכים: יישמש לכביש, מדרכות, מעבר להלכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:
לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(הישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

אזור בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'		מצב קיים לפי תוכנית מפורטת א/ 2279				
במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית	קדמי	אחוזי	צדדי	גודל מגרש קיים (במ"ר)	שטח האזור (שמונים) עיקריים
12 מ'	לא מוגדר	70%	70%	6	5	4/0	428	אזור תעשייה ומלאכה
12 מ' מעל מפלס הקרקע הממוצע	לא מוגדר	70%	70%	6	5	4/0	428	אזור תעשייה ומלאכה

* מצד אחד 4 מצד שני 0

אזור בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'		מצב קיים לפי תוכנית מפורטת א/ 2279				
במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית	קדמי	אחוזי	צדדי	גודל מגרש קיים (במ"ר)	שטח האזור (שמונים) עיקריים
12 מ' מעל מפלס הקרקע הממוצע (387 מס' מס' 8/32/0)	2 מאושר עפ"י היתר בניה מס' 8/32/0	126%	70%	6	5/0	0 מאושר עפ"י היתר בניה מס' 8/32/0	428	אזור תעשייה ומלאכה משולב במסחר
12 מ' מעל מפלס הקרקע הממוצע (387 מס' מס' 8/32/0)	2 מאושר עפ"י היתר בניה מס' 8/32/0	126%	70%	6	5/0	0 מאושר עפ"י היתר בניה מס' 8/32/0	428	אזור תעשייה ומלאכה משולב במסחר

** מתחת למפלס הכביש 0 מ', מעל מפלס הכביש 5 מ'.
*** תותר העברת שטחים ממפלס למפלס ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה המותר.

3.3. הוראות נוספות:
א, – הוראות והנחיות נוספות:

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סייד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו ושולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בנייה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.

3.3.2 מזגנים:

המזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה, ויותקנו ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יח.

3.3.3 שילוט:

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, ע"פ פרטים שהתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
- ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה ע"פ הנחיות עיריית טבריה.

3.3.4 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

3.3.5 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג, הדודים יהיו מוסתרים, ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד ובאישור מהנדס העיר.

3.3.6 צנרת:

לא תתוקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצונים של הבניין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקינות ותת קרקעיות ותחבורנה למבנה בצורה פנימית. (לא ידרשו שינויים לבניין קיים)

3.3.7 ארובות:

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מכלי הדלק / סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

3.3.8 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

3.3.9 גגות:

- א. לא יותר גימור אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר גג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תוספת הבניה לא תכלול מתקנים סנטרים על כן אין צורך באישורים אלו.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוזב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוזב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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 מ' מכבלים מתח עיליים עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר.

ג. - הוראות כלליות

1. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים או לחילופין מגרשים הקרובים לא יותר מרדיוס 50 מ' מהמגרש או שימוש בחניה חלופית ב' זישור ובתיאום עם מהנדס העיר. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. הוראות הג"א:

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

5. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

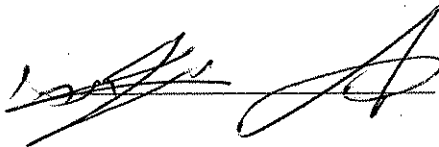
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
דרך קריית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-8558211 פקס: 04-6558656

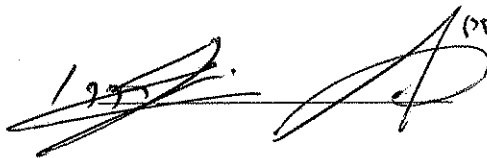
זם התוכנית:

האחים טרבלסי (יגאל טרבלסי + יתרו טרבלסי)
רח' טבור הארץ 21 טבריה
סלולרי: 056-909434



מגיש התוכנית:

האחים טרבלסי (יגאל טרבלסי + יתרו טרבלסי)
רח' טבור הארץ 21 טבריה
סלולרי: 056-909434



עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין
מסי רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

ברם פיין
אדריכלים
מס. ר. 37004

