

25.7.05

Bus-all-13
18/07/05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה תחום שיפוט מוניציפלי: טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/13157 "מתחם התחנה המרכזית טבריה" שינוי לתכנית ג/2855 בתוקף, לתכנית ג/162 בתוקף ולתכנית ג/1220 בתוקף תכנית זו תחול בשטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית: מרכז העיר טבריה, אזור תעשייה 1.

מספר גוש	חלקות	צפון: 743,600 ;	מזרח: 250,600	נ.צ. מרכזי
15013	47; 40; 37; 34; 29; 28; 22-25 ; 9-21	חלקי חלקות		
15032	50 ; 9; 1-2	44 ; 3 ; 39 ; 41 ; 42 ; 36 ; 35 ; 31		
15012		69 ; 52 ; 11 ; 10 ; 8 ; 7 ; 3		
15026		104 ; 7		
15033		104 ; 44 ; 2		
		27		

1.3 שטח התוכנית: 44,434 מ"ר (חשוב בעזרת תכנת AUTOCAD על בסיס מדידה ממוחשבת)

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: עיריית טבריה ת.ד. 508, טבריה 14015 טל. 04-6739503 פקס. 04-6725314
(גוש 15013 חלקה 40,34 חלקי חלקות 31, 35, 36) .
(גוש 15032 חלקי חלקות 8, 52).

מפעלי תחנות בע"מ יצחק שדה 39 ת"א טל. 03-6380707 פקס. 03-6380708
(גוש 15013 חלקות 37, 47, 25) .
(גוש 15032 חלקות 2, 50) .

אחרים
(גוש 15013 חלקות 9-24, 28 ; 29 ; חלקי חלקות 42 ; 41 ; 39 ; 3 ; 44) .
(גוש 15032 חלקה 9,1 חלקי חלקות 7 ; 10 ; 11)

יזם התוכנית: ועדה מקומית טבריה ת.ד. 508, טבריה 14015 טל. 04-6739503 פקס. 04-6725314

מגיש התוכנית: ועדה מקומית טבריה ת.ד. 508, טבריה 14015 טל. 04-6739503 פקס. 04-6725314

עורך התוכנית: ישראל ברלב אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 7955 המלכים 42 רמה"ש 47271 טל. 03-5493203 פקס. 03-5407994

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 13157-ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 16.5.05... לאשר את התכנית
 הרצל גדז' יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 13157-ג
 מרחם: 5438
 מיום 13.9.05

1.10 טבלת שטחים במצב קיים ומוצע:

מס	תאור האזור	מצב קיים		מצב מוצע	
		סה"כ שטח (בדונם)	%	סה"כ שטח (בדונם)	%
1	אזור מגורים פינוי בינוי	2855	29.8	13.230	
2	אזור מיוחד (תחנה מרכזית)	162	32.4	14.378	
3	אזור מסחר משולב במלונאות ומשרדים				59.1 26.259
4	שטח ציבורי פתוח	2855	2.5	1.113	0.1 0.037
5	דרך משולבת				10.4 4.645
6	דרכים: דרך קיימת דרך מוצעת סה"כ			15.713	11.660 1.833
			35.3	15.713	30.4 13.493
	סה"כ שטח התכנית		100.0	44.434	100.0 44.434

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- 2.1.1 הקמת אזור מסחר, משרדים ומלונאות.
- 2.1.2 קביעת הוראות בניה.
- 2.1.3 קביעת התכליות המותרות ל ייעודי הקרקע.
- 2.1.4 המגרשים אשר בחלק הצפוני של התכנית מס. 501, 502, 503 הנם בהסכמת בעלים. ואילו במגרש 504 בחלק הדרומי של התכנית אין הסכמת בעלים. כתנאי להוצאת היתרי בניה במגרש 504 תוגש תכנית מפורטת. התכנית תכלול טבלת איזון ופתרון ארכיטקטוני כולל בהתאם להוראות תכנית זו.

נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח' אירוח מלונאיות	שטח עיקרי במ"ר						יעוד הקרקע
	סה"כ	חניון מסחרי	תחנה מרכזית	מלונאות	משרדים	מסחר	
300	31,048		0,800	12,798	8,548	9,702	מתחם צפוני מגרשים 501-503
200	30,281	10,094		8,201	5,425	6,561	מתחם דרומי מגרש 504
500	61,329	10,094		20,999	13,973	16,263	סה"כ

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 שטח לאזור מסחר משולב במלונאות ומשרדים:

מגרשים 501 – 504, הצבועים פסים אלכסוניים אפורים, וצהובים במסגרת תומה, מיועדים למסחר, מלונאות ומשרדים.
במסגרת שימושי המסחר המשרדים והמלונאות יותרו שימושים אחרים המתאימים לאזור כגון: אולמי אירועים, גלריות, אומנות, ובתי אוכל.
תותר בניית מרתפים לצורך החסנה חניה ופריקה.
במגרש 504 יבנה בנוסף גם חניון מסחרי.
תנאי למתן היתר למלונאות – עמידה בקריטריונים פיזיים של משרד התיירות.

3.1.1 מתחם צפוני (מגרשים 501-503)

השימושים יופרדו בקומות לפי הפרוט הבא:
שתי הקומות התחתונות, בכל חתך וחתך של המבנה, ישמשו למסחר.
שני המפלסים שמעל למסחר ישמשו בעיקרם לחניה עבור השימושים במגרשים אלו, ובחלקם לשימושי מסחר, משרדים ומלונאות, המפלסים העליונים ישמשו למשרדים ומלונאות.
תותר בניית מרתפים לצורך החסנה חניה ופריקה.
במגרש 503 תוקם תחנה מרכזית. בשטח שיועד עבור תחנה מרכזית תהיה זיקת הנאה לציבור, וזו תרשם בלשכת רישום המקרקעין.

3.1.1 מתחם דרומי (מגרש 504)

מגרש 504 יהיה מתחם לתכנון מפורט. במגרש זה תוגש, כתנאי להוצאת היתרי בניה, תכנית מפורטת: התכנית תכלול פתרון ארכיטקטוני כולל בהתאם להנחיות מתאריות של תכנית זו (יעודי קרקע והגבלות בניה) וטבלת איזון.

אין לבטל את הזכויות הקיימות במתחם הדרומי (מגרש 504) מכוח תכנית ג/2855 למעט לגבי השטחים שמכוח תכנית זו יועדו לדרכים, עד לאישורה של תכנית מפורטת במתחם הדרומי.

3.1.1 זכות מעבר לציבור:

השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים ירוקים בתוך שטחי המגרשים על רקע צבע היעוד ישמשו לזכות מעבר לציבור.
בתחום המגרשים, לאורך הרחובות המקיפים את המתחם ולצד הדרך המשולבת ייבנו בקומת הקרקע קולונאדות ברוחב 3 מ' לפחות, אשר תהיינה פתוחות לשימוש הציבור ולהעברת תשתיות ותהווה חלק בלתי נפרד מהמדרכה/מיסעה.
בתחום מגרש 503 תהיה זכות מעבר לציבור בין רחוב הירדן לדרך המשולבת כמסומן כמסומן בתשריט.

3.1.2 דרך משולבת:

מגרש י"א הצבוע בפסים אלכסוניים ירוק בהיר ואדום בהיר הוא דרך משולבת.
הדרך המשולבת תשמש לתנועת אוטובוסים לצורך העלאת והורדת נוסעים בלבד, כניסות רכב שרות לשטחי פריקה, ולתנועת הולכי רגל.
שדירת הקווארינות הקיימת תשומר ותשמש כציר תנועה מרכזי להלכי הרגל.
בשטח זה לא תורשה כל בניה למעט ריצופים, אביזרי רחוב וגופי תאורה וסככות, וכן תשתיות מים, ביוב וחשמל.

3.1.3 דרך:

השטח הצבוע בצבע חום בהיר או אדום בהיר הנו שטח לדרך קיימת או דרך מוצעת.
בשטח זה תיאסר כל בניה למעט הקמת תשתיות מים, ביוב וחשמל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992):

מס' יחיד סה"כ לזונם	צפיפות מס' יח' למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימלי										האזר (שימושים עיקריים)							
		במס'	מס' קומות	שטחים			שטחים עיקריים			שטחים					קווי בנין *	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מגרש מס'				
				סה"כ	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	תחנה מסתו	תחנה מסתו	מלונאות	משרדים	מסחר	מרחב					מרחב	מרחב	מרחב	מרחב
		20	5	290	90	100	100	200				135	65	50	240	0	0	0	400	501	מסחר משולב במלונאות ומשרדים
		20	5	290	90	100	200				144	56	50	240	0	0	0	400	502		
		49	12	450	220	100	230	800	800	102	56	72	50	400	1.5 / 0	0	0	3,000	503		
		20	5	340	100	75	240	80	65;	43	52	40	300	0	0	0	0/3	400	504		
אסורה הבניה																					
דרכים ודרך משולבת																					

הערות לטבלת זכויות והגבלות בניה:

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

* קווי בנין - קו הבנין 0 מ' לאורך הדרכים וקוי בנין 0 מ' ו-1.5 מ' לאורך הדרך המשולבת יהיו מחייבים בגובה של שתי קומות לפחות מעל לקולונאדה בקומת הקרקע כאמור בפרק 3.1.1.1. קומות המבנה שמעל לקומה הרביעית (כולל קומת קרקע) יהיו בנסיגה של לפחות 3.0 מ' מקווי הבנין הנ"ל.

** מפלס הכניסה - מפלס המדרכה לאורך הדרך הגובלת בקצה הגבוה של המגרש.
מגרש 503 - מפלס המדרכה לאורך הדרך הגובלת - בקצה הגבוה, במקטעים באורך 50 מ'.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה:

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

5. מבנים להריסה:

בעלי הזכויות יפעלו להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, כתנאי להוצאת היתרי בניה על פי תוכנית זו.

6. שלביות ביצוע:

א. התכנית תבוצע בשלבים כל שלב שיבנה יבנה כיחידה מושלמת מבחינת תפקוד, עצוב וגמור, ובלתי מותנה בשלבים הבאים, לשביעות רצון מהנדס העיר.

ב. שלבי ביצוע התכנית יתואמו עם פיתוח מערכת התחבורה כמפורט להלן:

שלב א:

- * ביצוע בפועל של מסלול אחד בדרך מס' 348 (ללא בנית גשר המחבר את רח' המגינים לדרך מס' 348) בתאום עם משרד התחבורה.
- * ביצוע בפועל של הסדרי תנועה בצומת אלחדיף / יהודה הלוי בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- * ביצוע בפועל של רחוב הירדן כרחוב דו מסלולי עם שני נתיבים לכל כוון לכל אורכו, מרחוב יהודה הלוי עד רחוב אלחדיף.
- * ביצוע בפועל של רחוב יהודה הלוי מרחוב אלחדיף ועד לרחוב הפרחים כרחוב דו מסלולי עם שני נתיבים בכל כוון לכל אורכו.

רק לאחר ביצוע שלב זה במלואו יוצא אישור לאכלוס ולהפעלת המבנים והמתקנים ואישור לחיבור לתשתיות לשטחים המפורטים להלן:

במתחם הצפוני יבנה שטח עיקרי כמפורט להלן:

* מרכז תחבורה בשטח של 800 מ"ר.

* מסחר בשטח 9,700 מ"ר.

* משרדים בשטח 2,000 מ"ר.

במתחם הדרומי יבנה שטח עיקרי כמפורט להלן:

* מסחר בשטח 6,500 מ"ר.

* משרדים בשטח 1,000 מ"ר.

שלב ב:

* ביצוע בפועל של המשך רחוב החשמונאים במלוא היקפו עד כביש 90.

* ביצוע חיבור רחוב יהודה הלוי בין רחוב הפרחים לבין המשך רחוב החשמונאים.

רק לאחר ביצוע שלב זה במלואו יוצא אישור לאכלוס ולהפעלת המבנים והמתקנים ואישור לחיבור לתשתיות ליתרת שטחי הבניה, כפי שנקבעו בתכנית המופקדת.

7. תנאים לביצוע התוכנית:

- א. לא יינתן אישור לחיבור לתשתיות ואישור לאכלוס ולהפעלת המבנים והמתקנים, להיקפי הבניה כמפורט לעיל, אלא לאחר אישורו של משרד התחבורה כי מולאו הדרישות התחבורתיות לכל שלב ושלב.
 - ב. מתן היתר לתחנה המרכזית ותחילת הפעלתה אינם מותנים בהשלמת הפיתוח התחבורתי.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- במידה ויזמי התכנית יתבקשו לבצע על חשבונם עבודות הפיתוח בשטחי הציבור, יהיו רשאים לקזז את הוצאותיהם כנגד היטלים ו/או אגרות החלים עליהם מתוקף החוק. כל זאת במסגרת הבנה עם העיריה.

8. תנאי למתן היתר במתחם הצפוני:

- הבקשה להיתר במתחם הצפוני תכלול את כל הבינוי במתחם זה ותידון במלואה. היתר הבניה מכוח הבקשה במלואה יוצא בשלבים כדלקמן:
- א. בשלב הראשון יוצא ההיתר לחלק הבנוי הכולל את התחנה המרכזית, עד שלב הבניה המאפשר את הפעלתה של התחנה המרכזית.
 - ב. לאחר השלמת השלב הראשון והפעלת התחנה המרכזית, יוצא ההיתר ליתרת שטחי הבניה במתחם הצפוני.

9. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים. תקן החניה של התכנית יעמוד על 80% מהתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כאמור לעיל.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור עפ"י תקנות התכנון הבניה.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ואשור רשות הניקוז האזורית.
כל מגרשי התכנית ינוקזו אל תוך מובל סגור, בצינורות ניקוז, מנקודות תפישת מי הנגר שימוקמו לאורך אבני השפה של הכבישים ודרכי השרות, אלא אם מהנדס הועדה יקבע אחרת.

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. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 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 עליון 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. חשמל ותקשורת:

כל חיבורי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. ייבנו חדרי טרנספורמציה אליהם יהיה חבור במתח גבוה – תת קרקעי מהרשת העילית של חברת החשמל.
כל רשתות ההספקה מחדרים אלו יהיו תת קרקעיים.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום המבנים.

6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית:

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית {בניה בפועל} תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת ללא צורך בפרסום נוסף לביטולה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: