

6.7.05

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עירית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/14502 "א.מ. ד.י. - תעשייה א' - מהווה שינוי לתוכנית מקומית מס' טה/ג/בת/3/69 בתוקף ותוכנית מפורטת ג/בת/69 בתוקף.

תכנית זאת תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': אזור תעשייה טבריה עילית.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 742/900	צפון: 247/100
מספר גוש	חלקי חלקות	
15249	55	

1.3 שטח התוכנית: - 1905 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

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

יזם התוכנית:

א.מ. ד.י. הי בניה ותעשייה בע"מ
רמת טבריה הדס 63
טל: 04-6796151 פלאפון: 050-286668

מגיש התוכנית:

א.מ. ד.י. הי בניה ותעשייה בע"מ
רמת טבריה הדס 63
טל: 04-6796151 פלאפון: 050-286668

עורך התוכנית:

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

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14502
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.6.05 לאשר את התכנית
חנני גרין
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14502
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5452
מיום 3.11.05 התע"מ 229

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תמ"א 13: התכנית תואמת להוראות תמ"א 13 מאושרת.

תוכנית מפורטת: מהווה שינוי לתוכנית ג/ בת/ 69 בתוקף.

תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מק/ טה/ ג/ בת/ 69/ 3 בתוקף.

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.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:200 - מסמך מחייב.

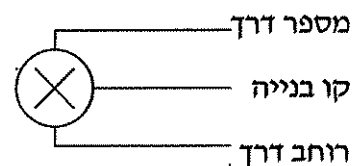
ד. נספח תנועה וחניות ערוך ע"י מתכנן תנועה מוסמך - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
08.01.04	עדכון 1
10.05.04	עדכון 2
14.07.04	עדכון 3
06.07.05	

1.8 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים
מספר גוש	מספר בין 5 ספרות בצבע שחור
גבול חלקה	קו מלא ירוק
מספר חלקה	מספר מותחם עיגול בצבע ירוק
גבול מגרש	קו מלא שחור
מספר מגרש	מספר מותחם עיגול בצבע שחור
קו בניין	קו מקווקו אדום
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום
שטח לתעשייה	שטח צבוע בסגול
שטח למסחר	שטח צבוע באפור



1.9 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
שטח לתעשייה	1715 מ"ר	90.03%	---	---
שטח למסחר	---	---	1715 מ"ר	90.03%
דרך קיימת	190 מ"ר	9.97%	190 מ"ר	9.97%
סה"כ	1905 מ"ר	100%	1905 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד מתעשייה למסחר
הגדרת רשימת שימוש לאזור מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שימוש אולם שמחות

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)		יעוד הקרקע
עיקרי	$1200 = 70\% \times 1715$ מ"ר	שטח למסחר
שירות	$858 = 50\% \times 1715$ מ"ר	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 שטח למסחר: שטח הצבוע בתשריט אפור מהווה שטח למסחר. תותר בשטח זה בניית אולמות אירועים ושירותים נלווים.

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

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

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

מצב מוצע											
שם האזור (שימושים) עיקריים	גודל מגרש ק"מ (במ"ר)	קווי בניין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסי' מקסי'	אזורים					
		צדדי *	אחורי	קדמי **		מרחק למפלס הכניסה***	מרחק למפלס הכניסה	שטח עיקרי	שטח שירות	תכנית מקסימלית	סה"כ
שטח למסחר	1715	6/0	5	16/11	70%	70%	50%	70%	שיירות כללי - 5% חניה - 45%	50%	1200%
											2 + מרתף
											מ"12 מעל מפלס הקרקע חסופי בסמך למבנה

* מצד אחד קו הבניין 6 מ' מצד שני 0 עמ"י תשריט
** בקומה עלינה קו הבניין 11 מ'
*** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות: **א, - הוראות והנחיות נוספות:**

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:

- 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 הבניין, כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. כל מבנה יהיה חייב בחיפוי אבן, היקף חיפוי האבן יהיה לפחות 60% משטח החזית הראשית והיתרה בגימור קשיח ועמיד אחר.
- ד. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ה. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ו. 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.
- ז. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ח. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדין בבקשה להיתר בניה 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 החיצוניים של הבניין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכ"י תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחוברנה 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 שיאושרו 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.

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. איסור 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 והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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. 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 היזם 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. 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.

3. היטל השבחה:

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

4. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
חוסר החניה הנדרש לפי תקן החניה הקבוע בתקנות הבנייה (תקנות ומקומות חניה-תשמ"ג) יתאפשר לאורך הדרכים הסמוכים לתוכנית בהתאם לנספח תנוע ה חתום ע"י משרד התחבורה.

5. הוראות הג"א:

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

6. ביבי אש:

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

7. סידורים לנכים:

קבלת היתר בניה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורי נכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.

8. תנאי למתן היתר בניה:

- לא יצא היתר בניה ו/או אישור שימוש למבנה ללא בניית קיר תומך בחזית האחורית לתמיכת מגרשים 105 + 106 , ע"ח היזם.
- היתר הבניה מותנה שהיזם ישא בשליש הוצאות הפיתוח של המגרש חניה במידה והעריה תקצה שטח.

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

יזם התוכנית:

אמ. די. הי בניה ותעשייה בע"מ
רמת טבריה הדס 63
טל: 04-6796151 פלאפון: 050-286668

מגיש התוכנית:

אמ. די. הי בניה ותעשייה בע"מ
רמת טבריה הדס 63
טל: 04-6796151 פלאפון: 050-286668

עורך התוכנית:

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

ברם פיין
אדריכלים
מס. ר. 37004