

16.01.06

1.3.06

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 15171 ג "שינוי יעוד מחקלאות לתעשייה" מהווה שינוי לתכנית 287 ג מאושרת וג' 4716 לפני מתן תוקף.

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

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח':

נ.צ. מרכזי	מזרח: 742/550	צפון: 247/550
מספר גוש	15051	חלקות
		40

1.3 שטח התוכנית: 13119 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: קדם הגליל בע"מ ח.פ. 513299958 רח' ארזים 10 טבריה טל: 04-6720377 פקס: 04-6792892

יזם התוכנית: קדם הגליל בע"מ ח.פ. 513299958 רח' ארזים 10 טבריה טל: 04-6720377 פקס: 04-6792892

מגיש התוכנית: קדם הגליל בע"מ ח.פ. 513299958 רח' ארזים 10 טבריה טל: 04-6720377 פקס: 04-6792892

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

1 מתוך 7

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 הפקדת תכנית מס' 15171 ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18/01/06 להפקיד את התכנית
 חתום דניאל גדי
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15171 ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

הודעה על אישור תכנית מס' 15171 ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15171 ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18/01/06 לאשר את התכנית
 חתום דניאל גדי
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתוכנית מסי' ג/ 287 מאושרת ו ג' 4716 לפני מתן תוקף. התוכנית תואמת להוראות תמ"א 13 עורפית - שטח התוכנית מוגדר כשטח עירוני. 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 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

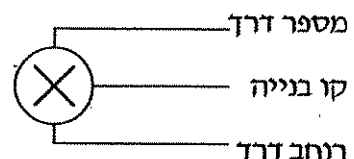
ג. נספח בניוי, הסדרי תנועה, וחניה קני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
08.03.04	הכנת התוכנית
04.06.04	עדכון 1
01.07.04	עדכון 2
23.08.04	עדכון 3
19.09.04	עדכון 4
2.10.05	עדכון 5
16.01.06	עדכון 6

1.8 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו מלא ירוק	גבול חלקה
קו ירוק מקווקו	גבול חלקה לביטול
קו מלא שחור	גבול מגרש
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע סגול	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח ציבורי פתוח
פסים ירוקים באלכסון על רקע לבן	אזור חקלאי
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע חום	דרך קיימת מאושרת
קו אדום מקווקו	קו בניין
קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים	גבול גוש
גוש/ מספר בין 5 ספרות	מסי' גוש
מספר מותחם בעגול ירוק רציף	מספר חלקה
מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו	מספר חלקה לביטול
מספר מותחם בעגול שחור	מסי' מגרש



1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
---	---	85.5%	11234 מ"ר	אזור חקלאי
73%	9657 מ"ר	10%	1305 מ"ר	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
5%	624 מ"ר	---	---	שטח ציבורי פתוח
17.5%	2258 מ"ר	---	---	דרך מוצעת
	580 מ"ר	580 מ"ר	580 מ"ר	דרך קיימת
100%	11234 מ"ר	100%	13119 מ"ר	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מלאכה ותעשייה זעירה.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך מוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי והחלפת שימושים מאזור חקלאי לחניון רכב כבד לאוטובוסים ו/או לאזור מלאכה ותעשייה זעירה ו/או מסחר.
- שינוי והחלפת שימושים מאזור חקלאי לדרך מוצעת.
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד הקרקע.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)		יעוד הקרקע
$9657 * 60\% = 5886$ מ"ר	עיקרי	מלאכה ותעשייה זעירה
$965.7 * 10\% = 96.57$ מ"ר	שירות	

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.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 אזור מלאכה ותעשייה זעירה: השטח הצבוע בתשריט צבע סגול ישמש ל אזור מלאכה ותעשייה זעירה ויחולו על שטח זה ההוראות הבאות:

- תותר כל מלאכה ותעשייה זעירה שאינן מפריעות לסביבתן הסמוכה על ידי פליטת עשן, או ריחות, או על ידי רעש, או על ידי פסולת ולכלוך. בהתאם לרשימת התכליות הבאות:
- א. בתי מלאכה מכניים כגון מסגרות, נגריות, מוסכים, חשמליות ומבנה תעשייה מכל סוג.
 - ב. חניון לרכב כבד ואוטובוסים, תחנת תדלוק, מוסך, שטיפת אוטובוסים.

דרכים: ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת.

3. טבלת זכויות והגבלות בנייה:
 לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
 (חליטת שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחוקרים תשי"ב 1992)

צפיפות נטו/מ"ר למו"ש	גובה בנייה מקסימלי				אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'								קווי בניין			גודל מגורים מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שיומאים) עיקריים
	במטרים מעל מפלס הכביש	מ"ר קומות	סה"כ	הכניסה מקסימלית	שטח שיעור	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	מגורים (במ"ר)					
---	12.0 מ'	קומות עמודים + 2 קומות נוספות	70%	60%	10%	60%*	---	70%	5	3	3	1000 מ"ר	אזור מלאכה ותעשייה זעירה				
*													אזור				

אסורה בנייה

הערת: השטח העיקרי כלול:
 מוסד - 500 מ"ר.
 תחנת תדלוק - 176 מ"ר.
 שטופת מכוניות - 77 מ"ר

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, סיד, 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 וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדיון 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, הדוזים 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"ו תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחברנה 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.

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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

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.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתוכנית ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ואו באישור מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

7. 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: קדם הגליל בע"מ ח.פ. 513299958
רח' ארזים 10 טבריה
טל: 04-6720377 פקס: 04-6792892

קדם הגליל בע"מ
מס' חברה 513299958

יוזם התוכנית: קדם הגליל בע"מ ח.פ. 513299958
רח' ארזים 10 טבריה
טל: 04-6720377 פקס: 04-6792892

קדם הגליל בע"מ
מס' חברה 513299958

מגיש התוכנית: קדם הגליל בע"מ ח.פ. 513299958
רח' ארזים 10 טבריה
טל: 04-6720377 פקס: 04-6792892

קדם הגליל בע"מ
מס' חברה 513299958

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

ברם פיין
אדריכלים
מס רשיון 37004