

2008-903

ל"ד
12, 11.07

07.01.07

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
12-11-2007
נתקבל
נצרת עילית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' גנ/16059 "תוספת שטח מסחרי, טבריה"
מהווה שינוי לתוכנית ג/3449 (בתוקף)

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

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': גולדה פינת הסייפן.

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 745/200	צפון: 249/350
מספר גוש	חלקות	ח"ח	54 (כביש)
15047	24, 16		

1.3 שטח התוכנית: 2718 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

סיידא מראד בע"מ
רח' אחד העם ת.ד. 2103, טבריה
טל: 04-6725969

יזם התוכנית:

סיידא מראד בע"מ
רח' אחד העם ת.ד. 2103, טבריה
טל: 04-6725969

מגיש התוכנית:

סיידא מראד בע"מ
רח' אחד העם ת.ד. 2103, טבריה
טל: 04-6725969

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין
מס' רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828
1 מתוך 7

1.5 יחס לתכניות אחרות:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968
אישור תוכנית מס' 16059
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.9.07 לאשר את התוכנית
לשם גידול
סמנכ"ל תכנון

הודעה על אישור תוכנית מס' 16059
פירוטמה בלוקוס הפרסומים מס' 5790
מיום 2-4-08

תמ"א 13: התכנית תואמת - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: מגורים + אכסון (ד').
 תכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתוכנית מס' / 3449 (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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:100 - מסמך מחייב.
- ד. נספח הסדרי תנועה וחניות בקני"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
29.11.04	הכנת התוכנית
15.02.04	עדכון 1
28.05.06	עדכון 2
10.08.06	עדכון 3
07.01.07	עדכון 4

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 כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
קו מלא סגול	חזית מסחרית
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	מס' גוש
מספר מותחם בעגול ירוק רציף	מספר חלקה
מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו	מספר חלקה לביטול
מספר מותחם בעגול שחור	מס' מגרש



1.9 טבלת שטחים:

ממצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
75.24%	2045 מ"ר	75.24%	2045 מ"ר	אזור מגורים מיוחד
24.76%	673 מ"ר	24.76%	673 מ"ר	דרך קיימת
100%	2718 מ"ר	100%	2718 מ"ר	סה"כ

2 מתוך 7

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- תוספת תזית מסחרית בנכס המוגדר אזור מגורים מיוחד.
- תוספת אחוזי בנייה לשימוש מסחרי.
- שינוי קו בנייה ל 0 בחזית מסחרית.
- תוספת אחוזי בנייה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)		יעוד הקרקע
עיקרי	984 מ"ר * 187% = 1840 מ"ר	מגורים מיוחד חלקה 16
שירות (כולל חניה)	984 מ"ר * 77% = 757 מ"ר	
מסחרי	984 מ"ר * 10% = 98 מ"ר	
עיקרי	1061 מ"ר x 120% = 1274 מ"ר	מגורים מיוחד חלקה 24
שירות (כולל חניה)	1061 מ"ר x 105% = 1115 מ"ר	
מסחרי	1061 מ"ר x 10% = 106 מ"ר	

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 הבניין.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 אזור מגורים מיוחד: הצבוע בתשריט צבע כתום מותחם כתום כהה ישמש למבנה מגורים ויחולו על שטח זה ההוראות הבאות:

מגרש 16:

1. מבנה גבוה.

- * בקומת החניון (מפלס הכביש): ניתן לבנות חנויות למסחר מכל סוג אשר יעמדו בהנחיות סביבתיות של מניעת רעש וזיהום אויר ומפגעים סביבתיים.
- תנאי לקבלת היתר לשימוש בחזית מסחרית הסכמת הדיירים ומהנדס הועדה.
- ועוד ניתן לבנות חניון, מחסנים, חדר מדרגות, מעלית, חדרים למערכות ומתקנים טכניים.
- * בקומת הכניסה: ניתן לבנות יחידת דיור אחת, מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית.
- * בקומות אחרות: ניתן לבנות עד שתי יחידות דיור, מבואות כניסה, חדר מדרגות ומעלית.
- * בקומת הגג: ניתן לבנות יחידת דיור אחת (פנטהאוז), מבואות כניסה, מדרגות ומעלית.
- * חזית מסחרית

מגרש 24:

1. מבנה גבוה.

- * בקומת החניון (מפלס הכביש): ניתן לבנות חנויות למסחר מכל סוג אשר יעמדו בהנחיות סביבתיות של מניעת רעש וזיהום אויר ומפגעים סביבתיים.
- תנאי לקבלת היתר לשימוש בחזית מסחרית הסכמת הדיירים ומהנדס הועדה.
- ועוד ניתן לבנות חניון, מחסנים, חדר מדרגות, מעלית, חדרים למערכות ומתקנים טכניים.
- * בקומת הכניסה: ניתן לבנות יחידת דיור אחת, מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית.
- * בקומות אחרות: ניתן לבנות עד שתי יחידות דיור, מבואות כניסה, חדר מדרגות ומעלית.
- * בקומת הגג: ניתן לבנות יחידת דיור אחת (פנטהאוז), מבואות כניסה, מדרגות ומעלית.
- * חזית מסחרית.

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

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

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

מצב קיים - לפי ת.ב.ע - ג / 3449

צפיפות נטו/ מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסי					קוי בנין			שם האזור (שימושים) עיקריים	
		סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי		צדדי
---	---	120%	בהתאם לקווי הבניה	100% (לפי ת.ב.ע 14/287)	120%	---	120%	6	4	600 מ"ר	אזור מגורים מיוחד

----- אסורה בניה -----

צפיפות נטו/ מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסי					קוי בנין			שם האזור (שימושים) עיקריים	
		סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי		צדדי
10 יח'	22.0 מ'	187%	40%	55% שירות	100% מגורים	---	187%	---	4 או 0	984 מ"ר	אזור מגורים מיוחד
16 יח'	22.0 מ'	235%	50%	75% שירות	120% מגורים	---	235%	---	4 לפי תשריט	1061 מ"ר	אזור מגורים מיוחד

----- אסורה בניה -----

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. חזיתות המבנה תהינה מחומרים קשיחים, והקירות יחופו אבן בשיעור 75% או בשילובים שונים באישור המהנדס.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סיוד, 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.

3.3.2 מזגנים:

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

3.3.3 אנטנות:

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

3.3.4 קולטי שמש:

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

3.3.5 צנרת:

לא תתוקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחברנה למבנה בצורה פנימית.

3.3.6 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.

3.3.7 פרגולות ומרפסות:

- א. יותרו פרגולות פתוחות בלבד במרפסות הפתוחות במבנים א', ב', ג'. תוספת הפרגולות תוגש באופן מרוכז לצורך קבלת היתר בניה.
- ב. צורה, מידות סופיות של הפרגולה, עיצוב וחומר הבנייה יהיו בתכנון אחיד לכל מבנה בבקשה להיתר הבנייה.

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 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 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 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 לפניו 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.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ו/או באישור מהנדס העיר. 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.

א. זיהום אוויר

החנויות יעמדו בדרישות החוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961 בקשר לזיהום אוויר (מטרדי ריח ועשן).

לא יופחתו חנויות / עסקים הגורמים למטרדי ריח ועשן.

2. רעש

בזמן הבנייה יש לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה 1984).

מערכות המיזוג וקירור (במידה והיו) של תוספת שטח מסחרי יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990.

על חנויות יחולו תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ב - 1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990 וחוק עזר לטבריה (פתיחת עסקים וסגירתם), תשי"ח - 1958

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: סיידא מראד בע"מ

רח' אחד העם ת.ד. 2103, טבריה
טל: 04-6725969

סיידא מראד בע"מ
אחד העם 47 טבריה
512400102

זים התוכנית: סיידא מראד בע"מ

רח' אחד העם ת.ד. 2103, טבריה
טל: 04-6725969

סיידא מראד בע"מ
אחד העם 47 טבריה
512400102

מגיש התוכנית: סיידא מראד בע"מ

רח' אחד העם ת.ד. 2103, טבריה
טל: 04-6725969

סיידא מראד בע"מ
אחד העם 47 טבריה
512400102

עורך התוכנית: אדריכל ברם פיין

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

ברם פיין
אדריכלים
מ.ר. 37004