

צפון
12.03

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/6906 "מוסך המגנים" - מהווה שינוי לתוכנית מספר ג/1220 + ג/2279 בתוקף.

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: 743/800	צפון: 250/150
מספר גוש	חלקות	
15033	16,17,18 חלקי	

1.3 שטח התוכנית: - 8000 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

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

זם התוכנית:

עיריית טבריה
טבור הארץ 1 טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6725314

מגיש התוכנית:

אלי בן מוחה - מוסך המגנים
רח' המלאכה טבריה
טל: 04-6724240 פקס: 04-6724240

עורך התוכנית:

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

משרד הסנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ד 1965
אישור תכנית מס' ג/6906
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.2.03 לאשר את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' ג/6906
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5273
מיום 18.2.03

1.5 יחס לתכניות אחרות:
תמ"א 13: התכנית תואמת

השטח מוגדר כישוב עירוני.

תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מספר ג/ 1220 + ג/ 2279 בתוקף.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

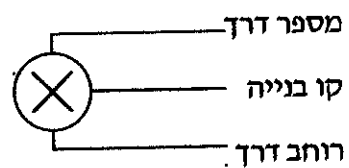
- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17.07.03	הכנת התוכנית
24.07.03	עדכון 1
19.08.03	עדכון 2
09.09.03	עדכון 3
15.09.03	עדכון 4

1.8 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה	קו מלא ירוק
גבול מגרש	קו מלא שחור
קו בניין	קו מקווקו אדום
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	שטח צבוע בסגול
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בהיר
דרך לביטול	שטח צבוע בירוק בחיר וקווים אלכסוניים אדומים
דרך קיימת	שטח צבוע בחום
מס' גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים
מספר חלקה	מספר מותחם עגול צבע ירוק



1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
35.0%	2800 מ"ר	33.07%	2646 מ"ר	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
65.0%	5200 מ"ר	66.93%	5354 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
100%	8000 מ"ר	100%	8000 מ"ר	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקצאת שטח נוסף לאזור מלאכה ותעשייה זעירה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מלאכה ותעשייה זעירה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)		יעוד הקרקע
$1820.0 = 65\% * 2800$ מ"ר	עיקרי	אזור מלאכה ותעשייה
$140.0 = 5\% * 2800$ מ"ר	שירות	זעירה

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.

3.1.1 אזור מלאכה ותעשייה זעירה.

תותר כל מלאכה ותעשייה זעירה שאינן מפריעות לסביבתן הסמוכות על ידי פליטת עשן, או ריחות, או עיי רעש, או עיי פסולת ולכלוך. כל זאת בהתאם לרשימת התכליות שתפורט להלן: בתי מלאכה מכניים כגון מסגריות, נגריות, מוסכים, חשמליות ומפעלי סלטים.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה אזור ציבורי פתוח יישמש לגנים צבורים ושבילים להלכי רגל.

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:
לא ייתנו היתרי בניה בלתי תלויים לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות רב-היתרים תשנ"ב 1992)

אזור מוגן	שם האזור (שומרים) עיקריים)	גודל מגרש מזונומי (מ"ר)	קווי בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסי' אחוזי בניה / שטח בניה מקסי'		אזור בניה מקסימלי					
			קדמי	אחורי	צדדי	שטח עיקרי	שטח שולי	שטח מקסימלי	סה"כ	מס' קומות	במטרים		
מגב מוגן	אזור מלאכה והעשיה צמודה	500 או לפי קיים	לפי תשריטת לפי תשריטת	לפי תשריטת לפי תשריטת	לפי תשריטת לפי תשריטת	70%	קומת קרקע	70%	5%	70%	70%	2	מסלס הקרקע

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, סידוד, 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 הועדה המקומית להתנות בעת הדין בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום המבנה ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון הרחוב.

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. 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 באישור 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. ולפי סעיף 3.1.2

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.

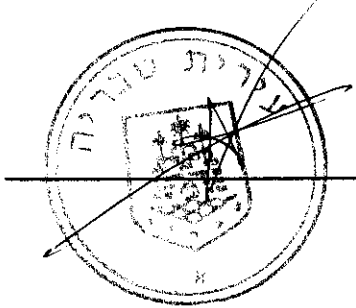
פרק 4 - מימוש התוכנית

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



יזם התוכנית: עיריית טבריה
שד' הרצל טבריה
טל: 04-6739555 פקס: 04-6725314

מגיש התוכנית: אלי בן מוחה - מוסד המגנים
רח' המלאכה טבריה
טל: 04-6724240 פקס: 04-6724240

מוסד המגנים
א. בן מוחה
טל: 04-6724240
פקס: 04-6724240

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

ברם פיין
אדריכלים
מס. 37004
טל: 04-6715562
פקס: 04-6790828