

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 7266

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.1.91 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 7266

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3871

מיום 30.4.91 ג/מז 9311

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי טבריה

#### 7266 תכנית מפורטת מס' 7266

#### הנקראת תחנת תדלוק ומבנים מסחריים

#### ברח' הירדן, טבריה

אדריכל ערן מבל  
אוקטובר 1900

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי טבריה

שנוי תכנית מפורטת מס' ג/\_\_\_\_\_ המהווה שינוי לתכנית בנין עיר מפורטת ג/4449

#### 1. כללי

- 1.1 שם ותלות: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט המצורף.
- 1.2 המקום: מחוז הצפון, העיר טבריה מצפון לרח' הירדן.
- 1.3 שטח התכנית: 2,809 מ"ר.
- השטחים הכלולים בתכנית הם: גוש 15012  
חלקות 202, 210, 217 י"ח ע/4449.
- 1.4 התשריט בקני"מ 1:500 המצורף, מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.5 יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכנית ג/4449 (בתחום הקו הכחול).
- 1.6 מונחים והגדרות: שבתכנית זו פרושם בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 1.7 מטרת התכנית: שנוי יעוד השטח מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לשטח לתחנת תדלוק ומבנים מסחריים.
- 1.8 בעל הקרקע: יחזקאל מורד/עיריית טבריה.
- 1.9 יוזם התכנית: יחזקאל מורד, פז חברת נפט בע"מ.
- 1.10 עורך התכנית: אדריכל ערן מבל.

#### 2. סימני התשריט (מקרא)

- |   |   |
|---|---|
| 2.1 גבול התכנית                             | - קו כחול עבה                                     |
| 2.2 מס' חלקה מוצעת                          | - מספר בתוך עגול מלא ירוק                         |
| 2.3 מס' חלקה לביטול                         | - מספר בתוך עגול מקוטע ירוק                       |
| 2.4 גבול חלקה לביטול                        | - קו ירוק מקוטע                                   |
| 2.5 מס' קומות מותר                          | - האות N וספרה רומית                              |
| 2.6 שטח לתחנת תדלוק ע"פ תמ"א 18 ומבנה מסחרי | - שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור, תכלת ומתוחם באפור |
| 2.7 דרך קיימת או מאושרת                     | - שטח צבוע חום בהיר                               |
| 2.8 שטח מסחרי                               | - שטח צבוע אפור ומותחם באפור כהה                  |
| 2.9 שטח למלאכה ותעשייה זעירה                | - שטח צבוע סגול בהיר ומותחם בסגול כהה             |
| 2.10 מספר דרך                               | - מס' ברבוע עליון של עגול                         |
| קו בנין                                     | - מס' ברבוע צדדי של עגול                          |
| רוחב הדרך                                   | - מס' ברבוע התחתון של עגול                        |

### 3. הוראות ותקנות כלליות

- 3.1 שמוש בקרקע: לא ישמש שום קרקע ושום מבנה לכל תכלית שהיא לבד מאשר לתכלית אשר סומנה בתשריט ואשר כפופה לתנאים המפורטים למטה.
- 3.2 הפקעה ורישום: השטחים שיועדו לדרכי ציבור יופרשו כמוגדר בסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו ע"ש עיריית טבריה.
- 3.3 חשמל: בקרבת קוי חשמל עילים ינתן היתר בניה כאשר הבנין יבנה במרחקים המפורטים מטה:
- ברשת מתח נמוך 2.0 מ'י
  - ברשת מתח גבוה עד 22 ק"י 5.0 מ'י
  - בקו מתח עליון עד 100 ק"י 8.0 מ'י
  - בקו מתח עליון עד 150 ק"י 10.0 מ'י
- 3.4 אחוד חלקות: לאחר מתן תוקף לתכנית תוכן תכנית אחוד חלקות לצרכי רשום ע"י הועדה המקומית או בא כוחה בהתאם לתכנית זו ותועבר לבצוע בספרי האחוזו.

### 4. רשימת התכלית

- 4.1 שטח לתחנת תדלוק ולמבנה מסחרי: השטח ישמש להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' (תמ"א 18) בשטח זה מותרים מבנים של משרדי ומחסני התחנה, משאבות דלק, מיכלים תת קרקעיים לאחסון דלק, סיכה ורחצת כלי רכב, תקון תקרים, מכירת אביזרי רכב, מסעדה ושרותים. ביתרת השטח, לאורך רחוב הירדן ולאורך הרחוב הפנימי תותר הקמת מבנים בגובה 2-4 קומות לשמוש מסחרי, חנויות קמונעיות, מסעדות, משרדים וחניון לכלי רכב פרטיים.
- 4.2 דרכים: יעודן, השמושים המותרים בשטחן, סלילתן והטיפול בהן יהיו בהתאם לסעיף 277 ז שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965. הדרכים ירשמו ע"ש עיריית טבריה.

### 5. קביעת הנחיות תכנון

- 5.1 מיקום תחנת התדלוק ומיקום המבנים המסחריים יקבע ע"פ תכנית הבנוי. קונטור המבנים בתכנית הבנוי מנחה בלבד.
- 5.2 בכל מקום בו מסומן מרווח קדמי 0 יבנה המבנה בנסיגה בעומק 3.0 מ' לפחות בקומת הקרקע בחזית המבנה (הפונה לכביש) ע"מ להבטיח שהשטח ישמש כמעבר צבורי מקורה.
- 5.3 מרווח צדדי ואחורי בתחום התכנית יהיו 0 או ע"פ הנחיות תכנית הבנוי.
- 5.4 בניה על קו הגבול כאמור בסעיף 5.3 טעונה הסדר בדבר צורת הבנוי, הגמור, ניקוז מי גשמים והתחברות לשרותי תשתית הכל ע"פ הוראות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.
- 5.5 מסי הקומות המכסימלי הוא 4 קומות ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 14.5 מ' מפני המדרכה הסמוכה (במרכז חזית הבנין), תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים לחניה ואחסון.
- 5.6 בכל שטח התכנית יחושבו אחוזי הבניה, אופן חישובם וההקלות באחוזי הבניה לפי הנחיות תכנית ג/4449.

- 5.6.1 בכל שטח התוכנית יהיה שטח תכסית בכל מגרש 180 אחוז מחושב משטח המגרש נטו.
- 5.6.2 תוספת של 10% בניה תנתן באיזור המיסחר על סה"כ התכסית של המגרש בכל מקרה של הצעה להקמת מבנה שיכיל מיתקנים שיש בהם להקל על העומס האקלימי (כגון מיזוג אויר מרכזי וכד')
- 5.6.3 תוספת של 10% בניה על סה"כ התכסית תנתן בכל מקרה של פתרון תיכנוני להקמת מבנה שיכיל מדרגות נעות המקשרות בין המפלסים.
- 5.6.4 תוספת של 20% בניה על סה"כ התכסית תנתן בכל מקרה של פתרון חניה תת-קרקעי, אבל מפלס החניה ישמש לחניה בלבד.

**6. הוראות כלליות**

- 6.1 בכל שטח התכנית לא תורשח הקמת מבנים אלא לאחר תכנון ובצוע פתרון ניקוז לשטח התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 6.2 הקמת תחנת התדלוק תעשה לפי הנחיית תמ"א 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק.
- 6.3 בכל תחומי התכנית תבוצע החניית ע"פ תקן החניית.
- 6.4 בכל שטח התכנית תוצבנה מערכות התשתית (חשמל, מים, גז, טלפון, ביוב) מתחת לפני הקרקע, הכל ע"פ דרישת התקן.
- 6.5 כל מבנה בשטח התכנית יחויב בבניית מקלט תיקני ע"פ הנחיות הג"א או לחילופין לקבל פטור ממקלט מרשויות הג"א.
- 6.6 גינון ונוטיות יבוצעו בתחום התכנית ע"פ הנחיות תכנית 4449/ סעיף 7.6.12.
- 6.7 בכל שטח התכנית תחיה רשאית הועדת המקומית להטיל ולגבות היטל השבחה - ע"פ חוק המקרקעין.
- 6.8 ביצוע מערכת הביוב ואחסנת הדלק טעון אשור מוקדם של מנהלת הכינרת.

**טבלת השטחים**

אזור	שטח במ"ר	% מהשטח הכולל
שטח משולב לתחנת תדלוק ומבנים מסחריים	2,089	74.4
דרכים	720	25.6
סה"כ	2,809	100.0%

חתימות

זמני התכנית:

*[Handwritten signature]*

בעל הקרקע:

**ערו סגל**  
ארכיטקטורה ובינוי שלם

עורך התכנית:

כהנמ צה / להפקדה *[circled]*

מקומות דוכן

מכירת סבירה

מכירת סבירה

מכירת סבירה

מכירת סבירה

מכירת סבירה

*[Large handwritten signature]*

משרד הפנים מהחזר צפון  
 חוק התכנון והענייה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 7266  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 3.7.91 לאשר את התכנית.  
 סגן סגן לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7266  
 פורסמה בולקוט הפרסומים מס. 3919  
 ביום 15.8.92  
 3389