

תאריך: נובמבר 1999

מחוז: צפון
נפה: כינרת
ישוב: טבריה
מרחב תכנון מקומי: "טבריה"

תקנון

תכנית מס': 11926

שינוי לתוכנית: ת.ב.ע מס' ג/4449

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 11926 / 15 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 12.01.99 לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
--

הודיעה על אישור תכנית מס. 11926/15 פירסמה בילקוט הפרסומים מס. 5642 מיום 30.12.01
--

יזם ומגיש התכנית: עיריית טבריה
בעל הקרקע: עיריית טבריה ואחרים
עורכי התכנית: א.י.ש. יועצים בע"מ - ת.ד. 11919, נצרת עילית 17651
טל: 06-6568693-4, פקס: 06-6568691

תקנון

- 1.0 **שם ותחולה:** תכנית זו תקרא: "תכנית מסי: ג / 11926", ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט המצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.1 **מסמכי התכנית:**
- א. תקנון בן 6 עמודים ובו הוראות והנחיות לתכנית - מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקני"מ 1:500 על רהע תכנית מדידה. (נספח א') - מסמך מחייב.
 - ג. מפת הסביבה ומצב קיים בקני"מ 1:1250. (נספח ב') - מסמך מחייב.
 - ד. הסכם פשרה בין העירייה והפרטיים. (נספח ג') - מסמך מחייב.
 - ה. תשריט הצעת חלוקה. (נספח ד') - מסמך מחייב.
 - ו. טבלת איזון כבסיס לתשלומים. (נספח ה') - מסמך מחייב.
 - ז. דוח שמאי חתום. (נספח ו') - מסמך מחייב.
- 2.0 **יחס תכנית זו לתכניות אחרות:**
- תכנית זו משנה את ת.ב.ע מסי ג/4449 כדלהלן:
- 2.1 שינוי יעוד של חלק מחלקות זמניות 11-14 מאזור מלאכה זעירה ומסחר לכביש.
 - 2.2 שינוי יעוד של חלק מחלקה זמנית 10 שצ"פ (משביל להולכי רגל) לאזור מלאכה זעירה ומסחר. במקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לבין התכנית, יועדפו הוראות תכנית זו.
- 3.0 **מיקום:** גוש 15012 חלקות: 8, 20, חלקות זמניות 10-14 עפ"י תוכנית איחוד וחלוקה בתב"ע ג/4449 רחי' העמקים טבריה.
- 4.0 **שטח התכנית:** כ 1.46 דונם (מדוד גראפית מתשריט מדידה רצ"ב)
- 5.0 **יזם ומגיש התכנית:** עיריית טבריה, רחי' טבור הארץ 1, טבריה.
- 6.0 **בעל הקרקע:** עיריית טבריה ואחרים, רחי' טבור הארץ 1, טבריה.
- 7.0 **עורכי התכנית:** א.י.ש. יועצים בע"מ - ת"ד 11919, נצרת עילית 17651
טל: 06-6568694, פקס: 06-6568691.
- 8.0 **מטרת התכנית:**
- א. שינוי יעוד חלק מחלקה 10 ויצירת חטיבת קרקע אחת עם חלקות 11-14 בבעלות הפרטיים שיעודה אזור למלאכה זעירה ומסחר.
 - ב. שינוי יעוד של חלק מחלקות 11-14 באופן שיצור יחי' קרקע אחת בבעלות העירייה שתוקצה לכביש.

- ג. איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז', של חלקות 10-14, בהתאם למפה המצורפת - נספח ד', באופן שיצור 3 חלקות מוסדרות חדשות:
 100 - אזור מלאכה זעירה ומסחר.
 101 - שצ"פ - שביל להולכי רגל.
 102 - כביש.

9.0 רשימת התכליות:

- א. אזור תעשייה זעירה ומסחר.
 ב. ש.צ.פ - שטח מגוון ושביל גישה ומעבר בין רחובות המיועד להולכי רגל.
 ג. דרכים ודרכי גישה - ישמשו לה"ית כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.

11.0 ביאור סימנים בתשריט:

ביאור הסימון

- תחום התכנית
 דרך ציבורית קיימת
 דרך מוצעת
 אזור תעשייה זעירה ומסחר
 שצ"פ+שביל להולכי רגל
 מספר הדרך
 קו מרווח בניין
 רוחב הדרך
 גבול גוש
 גבול חלקה
 מספר גוש
 מספר חלקה

הסימון

- קו כחול עבה
 שטח צבע חום
 שטח צבוע אדום
 שטח צבוע סגול
 שטח צבוע ירוק בהיר
 ספרה ברבעו העליון של עיגול
 ספרה ברבעו הימני והשמאלי של עיגול
 ספרה ברבעו התחתון של עיגול
 קו שחור דק ומשולשים לסירוגין משני צדדיו
 קו שחור דק בצבע התשריט
 מספר בן 5 ספרות
 מספר בן 2 או שלש ספרות בתוך עיגול

12.0 טבלת שטחים/אזורים

שטח/אזור	מצב קיים שטח במ"ר	שטח באחוזים	מוצע במ"ר	מוצע באחוזים
תעשייה זעירה ומסחר	852	58.36	929	63.63
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	378	25.89	275	18.84
דרכים	230	15.75	256	17.53
סה"כ	1,460	100	1,460	100

13.0 **טבלת זכויות והגבלות בניה:** עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, **בהתאם לתב"ע הקיימת וללא שינוי.**

הערות	גבה בנייה מרבי מעל מפלס כניסה		סה"כ אחוזי בנייה	אחוזי בנייה מרביים					מרווחים			שטח מגרש מזערי במ"ר	יעוד
	קומות	מטרים		תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צידי	קדמי		
(6) 14	(5) 13	(4) 12	11	10	(8) 9	(3) 8	(7) 7	6	(2) 5	(2) 4	(1) 3	2	1
	+ 3 קומת חניה מתחת מפלס הכניסה	12	400	100	148	252	100	300	0	0	0	850	אזור תעשייה זעירה ומסחר

- (1) בתנאי שיבנה קרוי מעל המעבר הציבורי בתיאום ובאישור מהנדס העיר (סעיף 7.5.8 ו- 7.5.3 בתקנון 4449).
- (2) סעיף 7.5.4 בתקנון 4449.
- (3) סעיפים 7.5.10, 7.5.11, 7.5.9 בתקנון 4449 (מתירים עד 72% תוספת, $180 * 40\% = 72 + 180$).
- (4) סעיף 7.5.14 בתקנון 4449.
- (5) סעיף 7.5.7 בתקנון 4449.
- (6) הועדה המקומית מוסמכת לתת הטבות מיוחדות לגבי מפעלים המבוססים על ניצול שטח ריצפה בצורה מקסימלית (סעיף 7.5.12 בתקנון 4449).
- (7) 100% בתנאי שישימש לחניה תת קרקעית בלבד (סעיף 7.5.11 בתקנון 4449).
- (8) ערך שטחי השירות בטבלא ניתן ביחס לשטח השימוש הכולל (כמוגדר בהנחיות האגף לתיכנון).

- 13.1 הטבלה אינה משנה זכויות כלשהן מהתב"ע הקיימת.
- 13.2 לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מוסמכת.
- 13.3 ניתן להעביר אחוזים בין עמודות 8 ו-9 בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

14.0 **שימושים בקרקעות ובניינים:** מקום אשר בשעת מתן תוקף לתכנית זו עומדת תעודת היתר בניה בר תוקף המרשה את הקמתו של הבניין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות של האזור בתכנית זו, תתיר הועדה המקומית לתכנון ובניה המשך השימוש בבניין.

15.0 **תנאים מיוחדים:**

- 15.1 **גובה מרבי של הבניינים** - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י המסד לרומו המרבי של הבניין.
- 15.2 **מרתפים** - מרתפים לאכסנה (גבה מזקף נמוך מ 2.20 מ') עבור דיירי אותו בית וכן מקלטים לא יכללו במניין הקומות ובתנאי שגובהם לא יחרוג מהגבה המותר עפ"י תכנית זו.
- 15.3 **חניות** - ימוקמו בתחום המגרש ומספרם יהיה עפ"י תקן החנייה (תקנות התו"ב - התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983), הקלות בהתאם לסעיף 7.6.5 תקנון תב"ע 4449.
- 15.4 **מרפסות גג** - מרפסות גג בלתי מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה המותרים כל עוד סה"כ שטחם המקורה לא יעלה על 10% משטחו הכולל של גג המבנה.
- 15.5 **עיצוב ואיכות הבנייה** - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגמורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.
- 15.6 **גדרות וקירות תמך** - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית (בזלת). אין להקים קירות אבן, בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

- 15.7 **פיתוח השטחים מסביב למבנים** - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.
- 15.8 **מתקני אשפה, דידי שמש, מכלי מים ומתקנים** - הועדה המקומית תספק למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה. אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות בזלת בגבה המכלים. לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מזוג אויר.
- 15.9 **תעודת גמר** - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו.
- 16.0 **הפקעות:** כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, ההפקעות בוצעו כבר בתב"ע הקיימת ותוכנית זו מסדירה את העניין באופן סופי ומוחלט, אין הפקעות נוספות.
- 17.0 **פיתוח תשתית:**
- 17.1 **מים** - מקור מי השתייה יהיה חיבור למערכת המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 17.2 **ביוב** - בהתאם לדרישות רשות הניקוז המקומית, משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 17.3 **ניקוז** - מי גשמים ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובהתאם לחוק הניקוז, באישור רשות הניקוז.
- 17.4 **חשמל** - איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
- 17.4.1 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'.
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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 17.4.2 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.
- 17.4.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

18.0 **מיקלוט:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן היתרי בניה בהתקנת מקלטים עפ"י הנחיות ומפרטי הג"א.

19.0 **היטל השבחה:** פטור עפ"י חוק (מאחר והעיריה בעלת השטח המושבח והיא המשלמת והנהנת כאחד.

20.0 **תשלומי איזון:** בהתאם לטבלה המצורפת (נספח ה') ובכפוף להנחיות להלן.

20.1 התשלומים יבוצעו בהתאם להערכת שמאי מוסכם ולפי הנוסחה הבאה:
חלק מחלקה 10 שייעודו שוייה לאזור מלאכה זעירה ומסחר, פחות החלק מחלקות 11-14 שיעודן שונה לדרך, מוכפל בסך הערכת השמאי למ"ר, מסכום זה יופחת סכום הוצאות הכנת התוכנית (שכ"ט מודדים, מתכננים, יועצים מקצועיים, סקרים, תצלומי אויר, תוכניות מדידות, תוכניות בינוי העתקות אור/שמש, צילומים, הפקות תוויון, תרגומים, הוצאות רישום ואגרות וכל הוצאה אחרת לשם הבאת התוכנית לגמר ברישום בטאבו).

20.2 סכום התשלומים כאמור לעיל ישולם ע"י הפרטיים לעירייה, הסכום יועבר עם אישור התוכנית ולאחר מתן תוקף ופרסום ברשומות, לעיריית טבריה.

21.0 **חתימות ואישורים:**