

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מספר 2855 אק/3

איזור תעשיה ומלאכה טבריה

חלק מגוש 15012 (לא מוסדר)

פירוט לתוכנית 2855

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

היוזם : מנהל מקרקעי ישראל, הועדה המקומית טבריה.

עורך התכנית : מהנדס מועלם ששון-כפר תבור-ת.ד. 181 מיקוד 15241  
טל' 06-769995 פקסי 06-766732

תאריך : פברואר 1996

**1. המקום :**

מחוז : הצפון  
נפת : כנרת  
רשות מוניציפלית : עיריית טבריה  
גושים וחלקות : חלק מגוש 15012 (לא מוסדר) חלקות (לא מוסדרות).

**2. השם והתחולה :**

תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_, ותחול על השטחים המפורטים בקו כחול בתשריט.

**3. שטח התכנית :**

כ - 5.2 דונם (מדוד גרפית).

**4. עורך התכנית :**

מהנדס מועלם ששון-כפר תבור-ת.ד. 181 מיקוד 15241  
טל' 06-769995 פקס' 06-766732

**5. יוזם התכנית :**

מנהל מקרקעי ישראל.  
הועדה המקומית טבריה.

**6. בעל הקרקע :**

מנהל מקרקעי ישראל.

**7. מסמכי התכנית :**

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב, וגליון תשריט בקנה מידה 1:1250,  
1:625 אשר יקרא להלן "התשריט".

**8. גבולות התכנית :**

הינם לפי המסומן בקו כחול ב"תשריט".

**9. מטרת התכנית :**

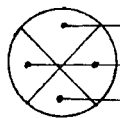
פירוט לתכניות קיימות, הגדרת דרכי גישה ותוואים לתשתיות, הקצאת שטחים לצרכי ציבור וקביעת תנאים מפורטים לפתוח מלאכה ותעשייה.

**10. יחס לתכניות אחרות :**

תכנית זו מהווה פירוט לתוכנית 2855. הוראות תכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת.

**11. פרוט הציונים בתשריט :**

מספר	הציון בתשריט	פרוט הציון
1	קו כחול עבה	גבול תכנית
2	צבע סגול בהיר מתוחם בקו סגול כהה	אזור תעשייה ומלאכה
3	צבע חום	דרך קיימת או מאושרת
4	צבע אדום	דרך מוצעת או הרחבה
5	צבע ורוד מתוחם בקו אדום	אזור לשימור
6		שטח צבורי פתוח
7	צבע ירוק	מספר הדרך
8	א. מספר עליון ב. מספר תחתון ג. מספרים צדדים	רוחב הדרך קו בניין



**12. שמוש בקרקע ובבנינים :**

היתר לבניה ושמוש בקרקע הנמצאים בתחום התכנית יינתן לפי הרשימה המפורטת להלן, ומתיחסת לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

**13. רשימת התכליות :**

**13.1 דרכים וחניה**

השטח הצבוע באדום ישמש לדרכים, לחניה, למעבר תת או על קרקעי להנחת קוי ניקוז, לגנון ונטיעות, רוחב הדרכים וקוי הבניה יהיה כמסומן בתשריט.

אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד לצורך סלילה והחזקתה ושימוש כתנאי לתשתיות מים, ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת.

במסגרת היתרי בניה יובטחו שטחי חניה לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה- התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

**הפקעת ורישום דרכים :**

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

13.2 מלאכה ותעשיה

א. בשטח המיועד למלאכה ותעשיה\* יותרו השימושים הבאים:

מלאכה, ותעשיה בלתי מזיקה, אחסנה, מזנונים, חנויות ומשרדים, דרכים, שבילים וחנויות, מתקנים הנדסיים ומקלטים. כמו כן תותר הקמת חנויות מפעל. תנתן עדיפות לתעשיות עתירות ידע. חל איסור מוחלט לתעשיות מזהמות.

ב. חומרים מסוכנים:

לא ינתן היתר בניה לתעשיה, לאחסנה ולמלאכה של חומרים רעילים, מתפוצצים וכו'.

\* "תעשיה"- כל תעשיה שהיא, למעט: תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה. בתי יציקה ומעלים למתכות וצפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטפול בפסולת.

ג. טבלת זכויות ומגבלות הבניה

- איזור תעשיה א' שתפורט בטבלה כולל מגרשים זמניים ומספרם : 26/6, 26/4, 26/3, 26/2, 26/1.  
- איזור תעשיה ב' כולל את יתרת השטח לתעשיה בתחום התכנית.

5						4		3			2	1
א ח ו ז י ב נ י ה						גובה בניה מקסימלי		קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים) עיקריים
6	5	4	3	2	1	במטרים	מס' קומות	קדמי	אחורי	צדדי		
סה"כ	כסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	12	3 קומות	לפי המסומן בתשריט	3%	3%	250	מלאכה ותעשיה א (מתאים גם לשטח מיוחד)
60%		25	75	*	180%	12	3 קומות	לפי המסומן בתשריט	3%	3%	500	מלאכה ותעשיה ב

- \* הודעה המקומית רשאית במסגרת היתר הבניה להעביר אחוזי בניה מעמודה 5.1 לעמודה 5.2 .
- \* הועדה המקומית תהא רשאית להתיר קו בנין 0 (אפס) בין שני חלקות צמודות זו לזו ללא הגדלת אחוזי הבניה וללא שינוי בקוי בנין לדרכים ושטחים ציבוריות.

ד. מטרדים סביבתיים:

הועדה המקומית תהא רשאית להמנע מלתת היתר או לתתו בתנאים כפי שיראה לה למפעלים שלדעתה עלולים לסכן בטחון הצבור או בריאותו ו/או עלולים להיות מטריד מסוג כלשהוא לסביבתם. לא תוקם כל תעשיה ומלאכה ששפכיה אינם ראויים להתחבר לביוב הסניטרי.

ה. אחוד וחלוקת חלקות

השטח יחולק לתת חלקות מדודות המהוות מגרשים אשר לא ירשמו אלא לאחר הקצאתם ליזמים. מנהל מקרקעי ישראל רשאי להמליץ על הקצאת מספר מגרשים או חלק ממגרש ליזם אחד לצורך הקמת מבנה תעשיה, לאחר הקצאת המגרשים ליזם ובנית מבנה המלאכה או התעשיה בהתאם להסכם עם מנהל מקרקעי ישראל ירשמו המגרשים כיחידה אחת. במקרה של אחוד מגרשים קוי בנין צדדיים בין מגרשים המאוחדים יהיו אפס, אחוזי הבניה יהיו לפי סה"כ שטחי מגרשים באשור הועדה המקומית. תותר חלוקת מגרשים באישור הועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה ובתנאי שישמרו מגבלות בניה של תכנית זו.

13.3 שטח צבורי פתוח :

השטח צבוע בצבע ירוק. בשטח צבורי פתוח יותר פתוח גנים, נטיעות, נקוז, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט ומשחק.

14. רשום והפקעה:

השטח הכלול בתכנית יחולק על פיה, והשטחים המיועדים לשימושים צבוריים יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה. התשכ"ה - 1965.

15. חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל. רשת החשמל בתחום התכנית תהא תת קרקעית עפ"י תכניות חברת חשמל. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עילים. 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	6.5 מטרים.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8.0 מטרים.
בקו מתח נמוך 150 ק"ו	10.0 מטרים.

אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה בחברת החשמל.

#### 16. מים :

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של העירייה ומפעל המים.

#### 17. ניקוז מי גשם :

ניקוז מי הגשם על ידי הפניה לכיוון תעלות או צנורות תת קרקעיים.

#### 18. ביוב :

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס 3) לחוק עזר לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981. כפי שיעודכנו מפעם לפעם, ובהתאם לתקנים, הנחיות ואשור המשרד לאיכות הסביבה.
3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
5. תותר הנחת קוי ביוב בגבולות ובמגרשים פרטיים וציבוריים לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב), תשכ"ב 1962. בכל מקרה, חייבים בעלי הקרקע לאפשר מעבר קוי ביוב דרך חלקתם מחלקה גבוהה יותר. תנאי לקבלת טופס מס' 5 הינו חיבור למערכת ביוב מרכזית.

#### 19. אשפה :

פנוי האשפה ייעשה ע"י המערכת הכללית של הרשות המקומית ולשם כך יכללו בבקשה להיתר גם מתקני האשפה והגישה אליהם ויאותר שטח להתקנת מיכל אשפה.

**20 גדרות וגנון :**

בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות ובשטח צבורי פתוח, יוקמו ע"י המפעלים גדרות דקורטיביות בגובה 1.40 מטרים לפחות. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**21. טבלת חלוקת שטחים :** (מדוד גרפית)

האזור	שטח בדונמים	שטח באחוזים
אזור תעשייה ומלאכה א'	1.8	33
אזור תעשייה ומלאכה ב'	1.2	22
שטח צבורי פתוח	0.2	4
דרך קיימת	0.3	6
דרכים מוצעות	1.9	35
סה"כ	5.4	100

**22. עתיקות :**

הבניה בתחום התכנית תהא כפופה לאישור רשות העתיקות.

**23. מיגון ומקלוט :**

פתרון מיגון ומקלוט בהתאם לדרישות מפקדת העורף (הג"א) של צ.ה.ל.

**24. היטל השבחה :**

היטל השבחה ישולם עפ"י החוק.

הודעה על אשור תוכנית מס' 3/2855/91/20

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4543

מיום 30.7.97 עמוד 4447

ח ת י מ ו ת :

הודעה על אשור תוכנית מס' 3/2855/91/20

פורסמה בעיתון ביום 9.6.97

ובעיתון ביום 6.6.97

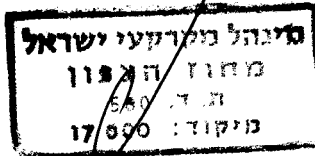
ובעיתון מקומי ביום 6.6.97

885

ששון מועלים  
מהנדס בנין  
מ.ד. 19207

עורך התכנית:

מהנדס ששון מועלים-כפר תבור



בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

3/2855/91/20

הודעה על הפקדת תוכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4474

מיום 1.97 עמוד 4474

1150

3/2855/91/20

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 3/2855/91/20

פורסמה בעיתון ביום 19.96

ובעיתון ביום 11.96

ובעיתון מקומי ביום 13.12.96

מגישי התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל, עיריית טבריה

עיריית טבריה:

