

17

1/1/96

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מפורטת מס' 1/7266 קמ"ק

הנקראת תחנת תדלוק ומבנים מסחריים

ברח' הירדן, טבריה

אדריכל: ברם פיין
ינואר 1996

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

שינוי בתוכנית בנין עיר מפורטת ג/7266

שאר ההוראות למעט השינויים המוצעים חלות על תכנית זאת.

1. כללי

- 1.1 שם ותלות : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט הנמצורף.
 - 1.2 מקום 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 עפ"י 7266
 - 1.4 התשריט בקני"מ 1:500 הנמצורף, מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 - 1.5 יחס לתכניות אחרות : התכנית מתיחסת להוראות תכנית ג/7266 למעט לשינויים הנוצעים בה.
 - 1.6 מונחים והגדרות : שבתכנית זו פרושם בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.
 - 1.7 מטרת התכנית : 1. שנוי בגובה המבנים מ-14.5 מ' מפני המדרכה ל-21 מ'.
2. שינוי בחלוקת המגרשים.
 - 1.8 בעל הקרקע : יחזקאל מורד/ עיריית טבריה.
 - 1.9 יוזם התכנית : יחזקאל מורד, פז חברת נפט בע"מ.
 - 1.10 עורך התכנית : אדריכל ברט פיין
2. סימני התשריט (מקרא)
- 2.1 גבול התכנית - קו כחול עבה
 - 2.2 מס' חלקה מוצע - מספר בתוך עגול מלא ירוק
 - 2.8 מס' חלקה לביטול - מספר בתוך עגול מקוטע ירוק
 - 2.4 גבול חלקה - קו ירוק מקוטע
 - 2.5 מס' קומות מותר - האות מוספרה 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 ומתוחם 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 בהתאם לתכנית ג/7266**
- 3.1 שמוש בקרקע: לא ישמש שום קרקע ושום מבנה לכל תכלית שהיא לבד מאשר לונכלית אישור 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: בקרת קוי חשמל עלים ינתן היתר בניה כאשר הבנין יבנה במרחקים המפורטים למטה:
 ברשת מתח נמוך 2.0 מ'
 ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.0 מ'
 בקו מתח עליון עד 100 ק"ו 8.0 מ'
 בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10.0 מ'
- 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 האחודה.
- 4 . רשימת התכלית בהתאם לתכנית ג/7266**
- 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 הקנות מבנים בגובה 2-4 קומות לשמוש מסחרי, חנויות קנוונעיות, 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 בהתאם לתכנית ג/7266**
- 5.1 מיקום ובינוי תחנת התדלוק ומיקום המבנים המסחריים יקבע ע"פ תכנית הגווי הנצוררת. קונטור המבנים בתכנית הבנוי הינו חלק בלתי נפרד מהוראות התכנון.
- 5.2 בכל מקום בו מסומן מרווח קדמי 0 יבנה המבנה בנסיגה בעומק 3.0 מ' לפחות בקונטור הקרקע בחזית המבנה (הפונה לכביש) ע"מ להבטיח שהשטח ישמש כמעבר צנורי מקורה.
- 5.3 מרווח צדדי ואחרי 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 21.0 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 7266.
- 5.6.1 בכל שטח התוכנית יהי 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 מייזוג 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 החנייה ישמש לחניה בלבד.
- 6. הוראות כלליות בהתאם לתכנית ג/7266**
- 6.1 בכל שטח התכנית לא תורשה הקמת מבנים אלא לאחר תכנון ובצוע פתרון ניקוז לשטח 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 החניה ע"פ תקן החניה.
- 6.4 בכל שטח התכנית תוצבנה מערכות התשתית (חשמל, מים, גז, טלפון, ביוב) מתחת לפני הקרקע הכל עפ"י דרישת התקן.
- 6.5 כל מבנה השטח התכנית יחויב בבנית מקלט תיקני ע"פ הנחיות הג"א או לחילופין לקבל פטור מקלט מרשויות הג"א.
- 6.6 גינון ונטיעות יבוצעו בתחום התכנית ע"פ הנחיות תכנית 7266 סעיף 7.6.12.
- 6.7 בכל שטח התכנית תהיה ראשית הועדה המקומית להטיל ולגבות היטל השבחה - ע"פ חוק המקרקעין
- 6.8 ביצוע מערכת הביוב ואחסנת הדלק טעון אשור מוקדם של מנהלת הכינרת

טבלת השטחים

| | | |
|---------------|------|---|
| שטח בנייה | 2089 | אזור |
| % מהשטח הכולל | 74.4 | שטח משולב לזינוח ונדלון ונובנים נוסחיים |
| | 720 | דרכים |
| | 2809 | טה"כ |
| | 100% | |

הודעה על אשור תוכנית מס' 7266/א
 פורסמה בעיתון ביום 24.97
 ובעיתון ביום 04.97
 ובעיתון מקומי ביום 04.97

בהמלצה / להספקת
 המעשה המקומית לזינוח ולנדון
 ברחב טבריה

תכנית מס'
 המנדט היירוני
 החברות נתקבלה ע"י הועדה המקומית
 תאריך 11.6.96
 יו"ר הועדה

הודעה על אשור תוכנית מס' 7266/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4518
 מיום 4/2/97 עמוד 3361

ועדה מקומית
 אישור תוכנית מס' 7266/א
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשייבה מס' 174.97 ביום 17.4.97
 יו"ר הועדה
 סמכיל הכנון

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 7266/א
 פורסמה בעיתון ביום 7.5.96
 ובעיתון ביום 7.5.96
 ובעיתון מקומי ביום 7.5.96

יחזקאל מורד בע"מ
 סבלו לעבודות עפר
 ת 42 טבריה
 06-722192

יו"ר התוכנית

רעל הקונט

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 7266/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4425
 מיום 21.7.96 עמוד 4165

יחזקאל מורד בע"מ
 סבלו לעבודות עפר
 ת 42 טבריה
 06-722192
 אדוויכלים
 מצפה הר חלוץ

ועדה מקומית
 הפקדת תוכנית מס' 7266/א
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית
 בשייבה מס' 2186 ביום 31.1.99
 יו"ר התוכנית אינה טעונה
 אישור השר