

871
9.9.98

2-2853

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - טבריה

תכנית מספר ג/8974 "הוסטל טבריה"

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשי"ח - 1965

אישור תכנית מס' 8974
 התנ"ח המפורט לתכנון לבניה החליטה
 מס' 2.498 לטענת התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8974
 כורסימה בילקוט הפרסומים מס' _____
 תאריך _____

תכנון :: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס 04-9887495

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - טבריה

תכנית מספר ג/8974 "הוסטל טבריה"

תכנון: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס 04-9887495

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי - טבריה

תכנית מס ג/8974 "הוסטל טבריה"

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר טבריה ג/287.

המגיש והיזם : משרד הבינוי והשיכון ת.ד. 605 נצרת עילית 17105. טל : 06-6574510

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עילית. טל : 06-6558211

עיריית טבריה ת.ד. 508, 14105. טל : 06-6739555, פקס 06-6720423

המתכנן : בני לוי אדריכלים ת.ד. 519 כרמיאל 21614. טלפקס : 04-9887495

עדכונים :
דצמבר 1994
יולי 1995
יוני 1997
ינואר 1998
אוגוסט 1998

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי - טבריה
תחום שיפוט מוניציפלי - טבריה.

תוכנית מס. ג/8974 "הוסטל טבריה"
תכנית המהווה שינוי לתכנית מתאר טבריה ג/287.
התכנית תקרא בשם "הוסטל טבריה" -

1. המקום : מחוז : צפון
נפה : כנרת
מרחב תכנון מקומי - טבריה
תחום שיפוט מוניציפלי - טבריה.
באזור טבריה עילית לאורך רחוב ירושלים.

2. גושים וחלקות :

גוש	15279
חלקות	107, 108
חלקי חלקה	144, 79

3. שם ותחולה :

תכנית זו תקרא : תכנית מס ג/8974 "הוסטל טבריה".
היא מהווה שינוי לתכנית המתאר טבריה ג/287.
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.

4. מסמכי התכנית ונספחים :

התכנית כוללת 8 דפים כתובים, המהווים את התקנון, ותשריט נספח צבוע, בקנה מידה
1:1000.
כמו כן לתכנית נספח בינוי עם חתכים ונספח חניה ותנועה מאושר ע"י משרד התחבורה.

5. יחס לתוכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר טבריה ג/287. היא תהיה כפופה לתכניות המתאר
האזוריות והמקומיות.
תכנית זו לכשתאושר, תהיה עדיפה על תכניות קודמות החלות בשטח, במקרה של סתירה
בין תכנית זו לתכניות הקודמות.

6. בעלי הקרקע :

מ.מ.י.
קרית הממשלה - נצרת עילית, טלפון : 06-6558211, פקס 06-6560521
עיריית טבריה
ת.ד. 508, טבריה 14105, טלפון : 06-6739555, 06-6720423

7. היוזם והמגיש:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל
רחוב חרמון, נצרת עילית, טלפון: 06-574510 פקס 06-577031

8. המתכנן:

ב. לוי אדריכלים - כרמיאל
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל טלפקס: 04-9887495

9. שטח התוכנית:

20.13 דונם (שטח מדוד גרפית במחשב)

10. גבולות התוכנית:

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

11. מטרת התוכנית:

שינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים מיוחד עבור הוסטל לקשיש ומועדון קהילתי כולל הסדרת חניה, הגדלת מתקן שאיבה קיים.

12. ביאור סימני התשריט:

- | | |
|--|------------------------------|
| א. קו כחול | גבול התכנית המוצעת. |
| ב. מספר בנוי מקו כפול בשחור עם המילה גוש | מספר גוש רשום. |
| ג. מספר בנוי מקו כפול בשחור | מספר מגרש/חלקה מוצעת. |
| ד. קו ומספר בצבע ירוק בעגול | גבול ומספר חלקה רשומה קיימת. |
| ה. קו מקווקוו בצבע ירוק | גבול חלקה רשומה לביטול. |
| ו. שטח צבוע חום בהיר | דרכים קיימות. |
| ז. שטח צבוע חום בהיר מותחם חום כהה | שטח למבני ציבור. |
| ח. שטח ירוק | שטח ציבורי. פתוח. |
| ט. שטח ירוק משובץ בקווים חומים | חניה ציבורית משולבת בש.צ.פ.. |
| י. שטח צבוע תכלת | מגורים ב'. |
| יא. שטח צבוע צהוב מותחם חום כהה | מגורים מיוחד. |
| יב. מצולע מנוקד | מבנה קיים. |
| יג. עיגול מחולק ל- 4 רבעים עם: | |
| ספרה ברבע העליון של העיגול | מספר דרך. |
| ספרה ברבע הימיני והשמאלי של העיגול | קו בנין מרווח קדמי מינימלי |
| ספרה ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך. |

מוצע		קיים		תיאור השטח
שטח ב%	שטח בדונם	שטח ב%	שטח בדונם	
30.45	6.13	61.45	12.37	שטח ציבורי פתוח (5)
9.49	1.91	-	-	שטח למוסד ציבור (2+3)
27.37	5.51	-	-	חניה ציבורית משולבת בש.צ.פ. (4)
25.83	5.20	-	-	שטח מגורים מיוחד (1)
6.86	1.38	6.86	1.38	שטח דרכים קיימות
-	-	31.69	6.38	שטח מגורים ב'
100.00	20.13	100.00	20.13	סה"כ

14. רשימת תכליות:

האיזור	הצבע בתשריט	התכלית
שטח למגורים מיוחד צהוב מותחם חום כהה		שימושים מותרים למטרות העיקריות: מגרש מסי 1 מיועד למבנה דיור מוגן לקשיש עם דירות 1, 2 חדרים. כולל כל הפונקציות המשותפות והשירותיות הנלוות כגון דירת אם בית, משרד ניהול, חדר אוכל ומטבח משותפים, מועדון ועוד. בשל הטופוגרפיה במקום הבנין יבנה במדורג על שיפולי המדרון. מספר הקומות הכולל יכול להגיע עד 9 קומות, בהתניה שלא יבנו יותר משתי קומות מגורים מעל מפלס רחוב ירושלים. ראה חתכים בנספח הבינוי.
שטח למוסדות ציבור	חום בהיר מותחם חום כהה	שימושים מותרים למטרות עיקריות: מגרש מסי 2 מיועד למבנה מועדון קהילתי לשרות: אוכלוסית הדיור המוגן ו/או אוכלוסיה שכונתית אחרת. מגרש מסי 3 מיועד להרחבת מתקן שאיבה קיים במגרש 101. עפ"י תכנית מתאר טבריה ג/287.
חניה ציבורית משולבת בש.צ.פ.	ירוק עם משבצות בצבע חום	ישמש לגינון, כביש וחניה לצרכים של הציבור. תותר חניה במבנה עד שתי קומות שישולב במבנה המוסד הציבורי או כמבנה עצמאי משולב בש.צ.פ. הסמוך.
ש.צ.פ.	ירוק	מיועד לגינון, מגרש משחקים שבילים ודרכים לצרכים של הציבור.

15. הנחיות והגבלות בניה:

- כל המיבנים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש.
- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבנינים כולל צביעה וסיוד חלקים ומרפסות מהחזית.
 - ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבנינים.
 - ג. לא תותר פתיחה או סגירה של חלונות ופתחים אחרים או קירוי מרפסות ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבנינים.
 - ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ז. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן, חדר מכוונות או כל יצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ח. מערכות קווי הטלפון והחשמל, תהינה תת קרקעיות.
 - ט. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנינים אלא באישור מהנדס העיר.
 - י. בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
 - יא. הוצאת היתר בניה תותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים.
 - יב. חצרות משק הפונות לרחוב יוסתרו ע"י קירות מעוצבים, מתואמים ומאושרים ע"י מהנדס העיר.

16. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

17. הפקעת שטחים ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189, 188, בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין, וירשמו על שם עיריית טבריה.

18. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

19. חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתכנית זו יחולק וירשם בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש וב-ש.צ.פ. המשלב חניה ציבורית, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. מגרש החניה יעוצב, כך שלא יראו משטחים גדולים של בטון וזאת ע"י נטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון לבניה.

21. בניה בקרבת קווי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקררע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
- | | |
|---------|--|
| 2.0 מ' | |
| 1.5 מ' | |
| 5.0 מ' | |
| 11.0 מ' | |
| 21.0 מ' | |

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

23. מקלטים/מרחב מוגן:

לא יוצא רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש בנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

24. עבודות פיתוח תשתיות:

- א. עבודות הפיתוח והתשתיות בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות.
לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.
ב. התשתיות בתחומי התכנית טעונים אישור מוקדם של מנהלת הכנרת.
ג. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.

- א. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב - המבנה בשטח התכנית יחובר למערכת הביוב המרכזית של עירית טבריה, בהתאם לדרישות הרשות. היתר הבניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה, בהתאם לתקן משרד הבריאות ובאישור מנהל מחלקת התברואה של העיריה.
- ד. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ניקוז בתעלות על קרקעות ובצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות משרד הבריאות, הרשות המקומית ומנהלת הכנרת.
- ה. הידרנטים - יותקנו הידרנטים לכיבוי אש על ידי מי שיוסמך לכך, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
- ו. חשמל וטלפון - יהיו מרשתות תת קרקעיות.

26. טבלת הגבלות וזכויות בניה:

מס' מגרש	אזור או שימוש עיקרי	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין (ס')			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					צפיפות ל-יחיד				
			ק	א	צ	מפלס מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	כסוי קרקע	סה"כ	שמוש עיקרי	שטחי שרות	מספר קומות	גובה במטר	יחיד ייחסי	יחיד ייחסי
1	שטח מגורים מיוחד	5160	3	3	0/5	60%	90%	25%	150%	100%	50%	3	10	130	130
2	שטח למבני ציבור	1370	3	3	0/5	60%	-	60%	60%	55%	5%	2	7	-	-
3	שטח למבני ציבור	540	5	3	0/5	50%	50%	45%	100%	80%	20%	2	7	-	-
4	חניה בש.צ.פ.	5510	5/3	3	0/3	80%	-	80%	80%	75%	5%	1	3	-	-
5	ש.צ.פ.	6130	3	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* מפלס הכניסה מוגדר כמפלס של המבנה לפיון רחוב ירושלים מעליו, 3 קומות נוספות למבנה ומתחתיו 6 קומות נוספות. סך כל הקומות של המבנה, 9 קומות (לא כולל חדר שירות מעל פיר המדרגות ובריכת איגום מים באם תדרש).

** קווי בנין צידים יכול שיהיו אפס במידה ומתוכנן מבנה אחד על שני מגרשים שכנים בהסכמת הבעלים.



