

2-4747

מתוך
6.83

26.05.03

מחוז הצפון

נפה : טבריה

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/ 12664 " הרחבת דירות קיימות ברח' נרקיס " המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ במ/ 107 - בתוקף .

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה, רח': הנרקיס.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 743/425	צפון: 249/700
מספר גוש**	חלקות	
15063		

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12664
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 19.3.03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התוכנית: 1496 דנ'

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל נצרת עלית

טל: 04-6558211 פקס: 04-6558656

יזם התוכנית: * ליאני דוד ת.ז. 05551296

ליאני דינה ת.ז. 60380151

רח' הנרקיס 314/3 טבריה, טל: 04-6737790

* ועקנין עמרם ת.ז. 22097380

ועקנין רבקה ת.ז. 28857787

רח' הנרקיס 314/2 טבריה, טל: 053-714465

מגיש התוכנית: * ליאני דוד ת.ז. 05551296

ליאני דינה ת.ז. 60380151

רח' הנרקיס 314/3 טבריה, טל: 04-6737790

* ועקנין עמרם ת.ז. 22097380

ועקנין רבקה ת.ז. 28857787

רח' הנרקיס 314/2 טבריה, טל: 053-714465

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין

מס' רשיון 37004

רח' הירדן 100 טבריה.

טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

1 מתוך 8

הודעה על אישור תכנית מס. 12664
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5258
 מיום 22.7.03

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/במ 107 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי קני"מ 1:100 - מסמך מחייב.

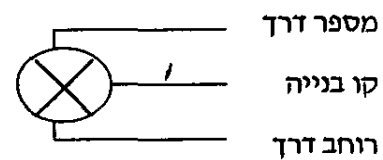
1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
25.02.00	הכנת התוכנית
20.11.01	עדכון 1
26.05.03	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה	קו מלא ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו
גבול מגרש	קו מלא שחור
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים
גבול בין תכניות	קו כחול מקווקו
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום
קו בניין	קו אדום מקווקו
מס' גוש	גוש/ מספר בין 5 ספרות
מספר חלקה	מספר מותחם בעגול ירוק רציף
מספר חלקה לביטול	מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו
מס' מגרש	מספר מותחם בעגול שחור



1.10 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
מגורים ג'	1,096	73.3%	1,096	73.3%
דרך קיימת מאושרת	400	26.7%	400	26.7%
סה"כ	1,496	100%	1,496	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הרחבת דירות קיימות ברחוב נרקיס.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי אחוזי בניה עיקריים.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיית בינוי יעודים אדריכליים
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח' דיור
מגורים ג'	16 מ"ר	10 יח'

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור מגורים ג': שטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מהווה אזור מגורים ג' ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור זה.
באזור זה תותר הקמת בתים מדורגים הכוללים מרפסות גג מרוצפות.

2. טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה ליכולות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתוכים תשנ"ב/1992)

מצב קיים - לפי ג' /במ/ 107

צמפות נטו / מ"ר / יח"ר למגורש	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח מותר למפלס תבנית	שטח מותר למפלס תבנית	קודם	אחוזי	צדדי	גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
	מ"ר	מס' קומות											
10 יח'	12 מ"ר מעל הכביש, חללין, קומות	2 קומות מעל הכביש, חללין, סה"כ 6 קומות	1220 מ"ר	אין הגדרה ב- ג' /במ/ 107	150 מ"ר	1070 מ"ר	אין הגדרה ב- ג' /במ/ 107	אין הגדרה ב- ג' /במ/ 107	5	4	4	860 מ"ר	אזור מגורים ג'

מצב מתפל

צמפות נטו / מ"ר / יח"ר למגורש	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח מותר למפלס תבנית	שטח מותר למפלס תבנית	קודם	אחוזי	צדדי	גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
	מ"ר	מס' קומות											
10 יח'	12 מ"ר מעל הכביש, חללין, קומות	2 קומות מעל הכביש, חללין, סה"כ 6 קומות	1236 מ"ר	70%	150 מ"ר	1086 מ"ר	0 מ"ר	1236 מ"ר	5	4	4	860 מ"ר	אזור מגורים ג'

4 מתוך 8

3.3. הוראות נוספות:

א, – הוראות והנחיות נוספות:

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים. חזיתות המבנה תהינה מחומרים קשיחים, והקירות יחופו אבן או חומר איכותי אחר, בשיעור 100% או בשילובים שונים באישור המהנדס.
- ב. לא תותר כל פעולה שהייה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ד. העמדת המבנים תהייה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהייה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו ושולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום המבנה ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון הרחוב.

3.3.2 מזגנים:

המזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה, ויותקנו ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יח.

3.3.3 שילוט:

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, ע"פ פרטים שהתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
- ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה ע"פ הנחיות עיריית טבריה.

3.3.4 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

3.3.5 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג, הדודים יהיו מוסתרים, ההסתרה תהייה לפוחת בגובה קצה הדוד ובאישור מהנדס העיר.

3.3.6 צנרת:

לא תתקן צנרת כשהיא חשופה ע"י הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכ"י תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחבורנה למבנה בצורה פנימית.

3.3.7 ארובות:

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מכלי הדלק / סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

3.3.8 פרגולות ומרפסות:

- א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק – יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.
- ב. צורה ומידות סופיות של פרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבנייה, ותחשב ע"פ הוראות החוק.
- ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

3.3.9 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

3.4.0 גגות:

- א. לא יותר גימור אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר גג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

3.4.1 הוראות פיתוח נף:

תכניות פיתוח:

- א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בק"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:
 1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
 2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה ע"פ הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכנן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.
 3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחוב, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.

3.4.2 מסלעות וקירות תומכים:

- מסלעות תבונה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
- מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.5 – 2.0 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שיועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי צמיחה. המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה של כ- 40 ס"מ תוך הקפדה על בניית אופקית. הקירות התומכים יהיו מחומר המותאם לאופי הרחובות הגובלים למגרש ולחומרים שבשימוש המבנה, באישור מהנדס העיר.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לתברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. תנאים לביצוע התוכנית:
 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. היטל השבחה:
 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
3. חניה
 חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
4. הוראות הג"א:
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
נצרת עלית
טל: 04-6558211

ליאני דוד
ליאני דינה

יזם התוכנית: * ליאני דוד ת.ז. 05551296
ליאני דינה ת.ז. 60380151
רח' הנרקיס 314/3 טבריה, טל: 06-6737790

ועקנין עמרם
ועקנין רבקה

* ועקנין עמרם ת.ז. 22097380
ועקנין רבקה ת.ז. 28857787
רח' הנרקיס 314/2 טבריה, טל: 053-714465

ליאני דוד
ליאני דינה

מגיש התוכנית: * ליאני דוד ת.ז. 05551296
ליאני דינה ת.ז. 60380151
רח' הנרקיס 314/3 טבריה, טל: 06-6737790

ועקנין עמרם
ועקנין רבקה

* ועקנין עמרם ת.ז. 22097380
ועקנין רבקה ת.ז. 28857787
רח' הנרקיס 314/2 טבריה, טל: 053-714465

ברם פיין
אודי פליס
מס. ר. 37004

עורך התוכנית: אדריכל ברם פיין
מס' רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 06-6715562 פקס: 06-6790828