

10.05.05 תאריך: 22.06.04

22.06.04

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14499/05
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 15/06/05 לאשר את התכנית
 תרצה גדי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

הודעה על אישור תכנית מס' 14499/05
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5739
 מיום 31-8-05

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס ג/ 14499 "בית אבות נוף כנרת"
 התכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר טבריה ג/ 287 בתוקף, התכנית תואמת לתכנית ג/ 9142 בתוקף.
 תכנית זאת תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': החשמונאים.

צפון: 249/375		מזרח: 744/300	נ.צ. מרכזי
מספר גוש**	חלקות בשלמות	חלקי חלקות	15037
153	22, 21	153	

1.3 שטח התוכנית: 1967 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אברהמיין אירן ת.ז. 068997303
 רח' חשמונאים 13, טבריה
 טל: 052-226584 פקס: 04-6735242

זם התוכנית: אברהמיין אירן ת.ז. 068997303
 רח' חשמונאים 13, טבריה
 טל: 052-226584 פקס: 04-6735242

מגיש התוכנית: אברהמיין אירן ת.ז. 068997303
 רח' חשמונאים 13, טבריה
 טל: 052-226584 פקס: 04-6735242

עורך התוכנית: אדריכל ברם פיין
 מס' רשיון 37004
 רח' הירדן 100 טבריה.
 טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 13: התכנית תואמת להוראות התכנית תמ"א 13 המגדירה את השטח כשטח עירוני.

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר טבריה - ג/ 287 (בתוקף).

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/ 9142 (בתוקף).

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

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ג. תכנית בינוי בקני"מ - מסמך מחייב.

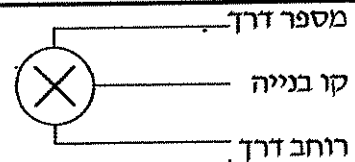
ד. נספח תנועה בקני"מ - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05.01.03	הכנת התוכנית
04.06.03	עדכון 1
06.05.04	עדכון 2
22.06.04	עדכון 3

1.8 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 תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום תחום כתום כהה
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום
קו בניין	קו אדום מקווקו
גבול גוש	קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים
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



1.9 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
אזור מגורים ב'	1448 מ"ר	73.6%	---	---
אזור מגורים מיוחד	---	---	1448 מ"ר	73.6%
זרזים	519 מ"ר	26.4%	519 מ"ר	26.4%
סה"כ	1967 מ"ר	100%	1967 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תוספת זכויות בניה בנוגע:

- תוספת 1 קומות.

- תוספת אחוזי בניה.

- שינוי קו בנין ע"פ בניה בפועל ובהתאם למופיע בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת זכויות בניה

- קביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)		יעוד הקרקע
1448 מ"ר x 176% = 2549 מ"ר	עיקרי	מגורים מיוחד
1448 מ"ר x 44% = 637 מ"ר	שירות	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 אזור מגורים מיוחד: הצבוע בתשריט בצבע כתום ותחום בצבע כתום כהה מהווה אזור מגורים מיוחד ובו בנין המשמש בית אבות סעודי בן 4 קומות הכולל:
חדרי אשפוז למיטה אחת, חדרי אשפוז לשתי מיטות, שירותים צמודים (מקלחת, כיור, ובית שימוש), תחנת אחות (דלפק), חדר עבודה אחיות, חדר אמבטיה, חדר אוכל, חדר יום (חוגים), מטבח, מחסן, חדר כלים וכביסה מלוכלכת, חדרון לחומרים ולכלי ניקוי, מלתחה לצוות, חדר אשפה.

דרכים: יישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת.

3.3 הוראות נוספות:

א, – הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 הנחיות לתוספת בניה:

מימוש תוספת אחוזי הבניה יהיה רק בשטח הגג הקיים של המבנה, גודל ההרחבה יהיה בהתאם לשטח הגג. שה"כ ההרחבה לא תחרוג מסעיף 3.2 – טבלת זכויות והגבלות בניה.

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.2 עיצוב הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבנין על גבי חזיתות המבנים.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה 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 תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה 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 וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדין 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.

3.3.3 מזגנים:

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

3.3.4 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.

3.3.5 אנטנות:

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

3.3.6 קולטי שמש:

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

3.3.7 צנרת:

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

3.3.8 ארובות:

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

3.3.9 פרגולות ומרפסות:

- א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק – יותקנו קירורים 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.

3.4.0 ערוגות ואדניות:

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

3.4.1 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.

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 קווי חשמל:

1. לא יינתן 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 הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו 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 לחברת 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 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.

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

החניה תהיה בתחום המגרשים או לחילופין מגרשים הקרובים לא יותר מרדיו 50 מ' מהמגרש או שימוש בחניה חלופית באישור ובתיאום עם מהנדס העיר. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה ותשמ"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.

5. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 4 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

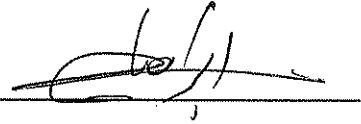
פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע: אברהמיין אירן ת.ז. 068997303
רח' חשמונאים 13, טבריה
טל: 052-226584 פקס: 04-6735242

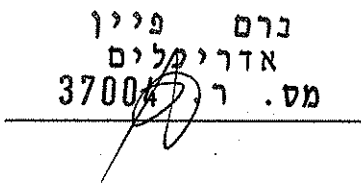


יזם התוכנית: אברהמיין אירן ת.ז. 068997303
רח' חשמונאים 13, טבריה
טל: 052-226584 פקס: 04-6735242



מגיש התוכנית: אברהמיין אירן ת.ז. 068997303
רח' חשמונאים 13, טבריה
טל: 052-226584 פקס: 04-6735242

נרם פיין
אדריכלים
מס. ר. 37004



עורך התוכנית: אדריכל ברס פיין
מס' רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828