

19.12.04

18,705

תנ"ן  
07/05

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מס' ג/ 13471 "בית אבות - נאות טבריה" מהווה שינוי לתוכנית ג/ 6075 בתוקף (משנת 1989).  
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**1.2 מקום התוכנית:**

העיר: טבריה רח': ברנר.

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 743/625	צפון: 250/075
מספר גוש**	15034	חלקי חלקות
		84,70 69,67,68,66

**1.3 שטח התוכנית: 4700 מ"ר**

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 13471  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 13/06/05 לאשר את התכנית  
 חתום: ח'אל גדז'  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:**  
נאות טבריה 1998 בע"מ  
ח.פ. 512617507  
קריית משה ג', טבריה  
טל: 04-6717170

**יזם התוכנית:**  
נאות טבריה 1998 בע"מ  
ח.פ. 512617507  
קריית משה ג', טבריה  
טל: 04-6717170

**מגיש התוכנית:**  
נאות טבריה 1998 בע"מ  
ח.פ. 512617507  
קריית משה ג', טבריה  
טל: 04-6717170

**עורך התוכנית:**

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

הודעה על אישור תכנית מס' 13471  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5438  
 מיום 13.9.05

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

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

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 6075 מאושרת.

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

**1.6 מסמכי התוכנית:**

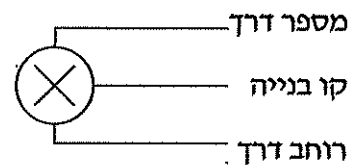
- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקני"מ - מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה בקני"מ - מסמך מחייב.
- ה. תכנית פיתוח לצרכי גינון.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנת התוכנית
03.07.02	הכנת התוכנית
12.03.03	עדכון 1
06.06.04	עדכון 2
20.07.04	עדכון 3
31.10.04	עדכון 4
19.12.04	עדכון 5

**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 א' 1	שטח צבוע כתום
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע מותחם כתום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שביל	שטח צבוע ירוק מותחם בכחול
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
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:**

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
---	---	76.06%	3575 מ"ר	אזור מגורים א' 1
76.06%	3575 מ"ר	---	---	אזור מגורים מיוחד
---	---	1.58%	74 מ"ר	שצ"פ
23.94%	1125 מ"ר	22.36%	1051 מ"ר	דרכים
100%	4700 מ"ר	100%	4700 מ"ר	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

- תוספת אחוזי בנייה – 27% לשטח עיקרי, 75% לשטח שירות.
- תוספת 5 קומות. (2 קומות מעל קומת הכניסה, 3 קומות מתחת לקומת הכניסה)
- שינוי קו בנין ע"פ בנייה 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	
עיקרי	$3575 * 117\% = 4183$ מ"ר	מגורים מיוחד	
שירות	$3575 * 75\% = 2682$ מ"ר		

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

**3.1.1 אזור מגורים מיוחד:** הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה מהווה אזור מגורים מיוחד ובו בניין המשמש בית אבות סעודי 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.

**3.1.1 דרכים:** ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשי"ג/1992)

מצב קיים – לפני 6075/א

גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'		קווי בנין		גודל מגרש מגרש (במ"ר)	שטח האזור (שימושים) עיקריים			
	סה"כ	תכנית	שטח שירות	שטח עיקרי			קדמי	אחורי	צדדי
במטרים מעל מפלס הכניסה.	מס' קומות	מס' קומות	שטח שירות	שטח עיקרי	מותרת למפלס הכניסה	מותרת למפלס הכניסה	מגרש מגרש (במ"ר)	אזור	
6 מ"ר	2 קומות מעל מפלס הכניסה, קומה מתחת למפלס הכניסה	1	לא מוגדר	90%	30%	60%	3575 מ"ר	מגורים-א'	
				90%	30%	60%	5	5	3

! או לפי תכנית מפורטת

חלרות	צפיפות נט' מס' חזיים	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'		קווי בנין			גודל מגרש מגרש (במ"ר)	שטח האזור (שימושים) עיקריים				
		מס' קומות	מס' קומות מעל מפלס הכניסה	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	קדמי			אחורי	צדדי		
המגרש מיועד למוסד רפואי	126 חדרים	16 מ' *	4 קומות מעל מפלס הכניסה. 4 קומות מתחת למפלס הכניסה.	192%	30%	75%	117%	82%	110%	3	4	3	3575 מ"ר	אזור מגורים מיועד

\* הגובה ימדד ממפלס הכניסה (שהוא מפלס כביש הגישה למבנה).  
 \*\* ניתן להעביר אחוזי בנייה מקומה לקומה בשטח העיקרי והשירות ובתנאי שלא יעבור את אחוזי הבניה המקסימליים המותרים.  
 4 מתוך 8

**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. סה"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 הבניין על גבי חזיתות המבנים. חזיתות המבנה תהינה מחומרים קשיחים, והקירות יחופו אבן או חומר איכותי אחר, בשיעור 75% או בשילובים שונים באישור המהנדס.
- 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 הדיון בבקשה להיתר בנייה 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, ויותקנו 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. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה ע"פ הנחיות עיריית טבריה.

**3.3.5 קולטי שמש:**

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

**3.3.6 צנרת:**

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

**3.3.7 ערוגות ואדניות:**

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

**3.3.8 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. התיכור 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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. 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 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 האנכים 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 היום 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 בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ו/או באישור מהנדס העיר. 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

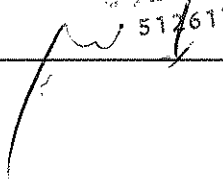
### 4.1 תקפות התוכנית:

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

**בעל הקרקע:**  
נאות טבריה 1998 בע"מ  
ח.פ. 512617507  
קריית משה ג'  
טבריה  
טל: 04-6717170

נאות טבריה 1998 בע"מ  
ח.פ. 512617507

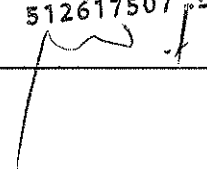
---



**יזם התוכנית:**  
נאות טבריה 1998 בע"מ  
ח.פ. 512617507  
קריית משה ג'  
טבריה  
טל: 04-6717170

נאות טבריה 1998 בע"מ  
ח.פ. 512617507


---



**מגיש התוכנית:** נאות טבריה 1998 בע"מ  
ח.פ. 512617507  
קריית משה ג'  
טבריה  
טל: 04-6717170

נאות טבריה 1998 בע"מ  
ח.פ. 512617507

---



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

פיין  
ברם  
מסי רשיון  
אדריכלים  
37004

---

