

06.07.05

03/08/05 לוי

לוי
8.05

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/ 14503 "תוספת אחוזי בניה, טבריה" מהווה שינוי לתוכנית טה/ מק/ ג/ 10484 / 1 (בתוסף), ל ג/ 10484 (בתוסף) ול ג/ 287 (בתוסף). ותואמת לתכניות ג/ 351 ו ג/ 644 מאושרות.

תכנית זאת תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': טבור הארץ.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 294/350	צפון: 700/400
מספר גוש	חלקות	ח"ח
15097	36, 38, 41	43 (כביש-אלחדיף)
15003	---	122 (כביש-טבור הארץ)

1.3 שטח התוכנית: 3169 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

חברת "עמר נקה" יזמות בניה ופיתוח בע"מ
ת.ד. 267, טבריה
סלולרי: 057-7555353

יזם התוכנית:

חברת "עמר נקה" יזמות בניה ופיתוח בע"מ
ת.ד. 267, טבריה
סלולרי: 057-7555353

מגיש התוכנית:

חברת "עמר נקה" יזמות בניה ופיתוח בע"מ
ת.ד. 267, טבריה
סלולרי: 057-7555353

עורך התוכנית:

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

1 מתוך 7

הודעה על אישור תכנית מס' 14503
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5452
ביום 3.11.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14503
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.6.05 לאשר את התכנית
יו"ר הוועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 13: התכנית תואמת - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: מגורים + אכסון (ד).
 תכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתוכנית מס' טה/מק/ג/10484 / 1 (בתוקף),
 ולתוכנית מס' ג/10484 (בתוקף).
 תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/644 , ג/137 - רח' אלחדיף (מאושרת).
 תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/351 - רח' טבור הארץ (מאושרת).

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

1.6 מסמכי התוכנית:

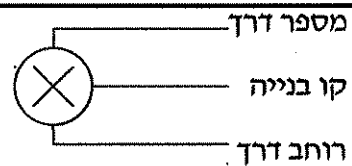
- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:100 - מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה בקני"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
30.09.03	הכנת התוכנית
23.10.03	עדכון 1
21.03.04	עדכון 2
09.05.04	עדכון 3
22.06.04	עדכון 4
06.07.05	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 ג'	שטח צבוע צהוב
חזית מסחרית	קו מלא סגול
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 ג'	2827 מ"ר	89.0%	2827 מ"ר	89.0%
דרך קיימת	342 מ"ר	11.0%	342 מ"ר	11.0%
סה"כ	3169 מ"ר	100%	3169 מ"ר	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- תוספת אחוזי בנייה – 45% לשטח עיקרי בלבד.
- הפחתה באחוזי בנייה – 83% משטח השירות.
- תוספת יחידות דיור – תוספת 2 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת זכויות בנייה.
- קביעת הוראות בנייה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)	יעוד הקרקע
מגורים ג'	עיקרי
שירות	עיקרי

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 ג': הצבוע בתשריט צבע צהוב ישמש למבנה מגורים ויחולו על שטח זה ההוראות הבאות:

בניין א':

- א. בקומת החניון: ניתן לבנות חניון תת קרקעי, מחסנים, חדר מדרגות, מעלית וחדרים למערכות ומתקנים טכניים.
- ב. בקומת הכניסה: ניתן לבנות יחידת דיור במבנה לשימור, מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית.
- ג. בקומות אחרות: ניתן לבנות עד שתי יחידות דיור, מבואות כניסה, חדר מדרגות ומעלית.
- ד. בקומת הגג: ניתן לבנות יחידת דיור אחת, מבואות כניסה, מדרגות ומעלית.

בניין ב':

- א. בקומת החניון: ניתן לבנות חניון תת קרקעי, מחסנים, חדר מדרגות, מעלית וחדרים למערכות ומתקנים טכניים.
- ב. בקומת הכניסה: ניתן לבנות יחידת דיור אחת, מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית.
- ג. בקומות אחרות: ניתן לבנות עד שתי יחידות דיור, מבואות כניסה, חדר מדרגות ומעלית.
- ד. בקומת הגג: ניתן לבנות יחידת דיור אחת, מבואות כניסה, מדרגות ומעלית.

בניין ג':

- א. בקומת החניון (מפלס הכביש): ניתן לבנות חנויות למסחר, בתי קפה ומסעדות, חניון תת קרקעי, מחסנים, חדר מדרגות, מעלית וחדרים למערכות ומתקנים טכניים.
- ב. בקומת הכניסה: ניתן לבנות עד שתי יחידות דיור, משרדים, מחסנים, מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית.
- ויתנתן לגיטימציה למבנה בית כנסת קיים ברשימת המבנים לשימור.
- ג. בקומות אחרות: ניתן לבנות עד שתי יחידות דיור, מבואות כניסה, חדר מדרגות ומעלית.
- ד. בקומת הגג: ניתן לבנות יחידת דיור אחת, מבואות כניסה, מדרגות ומעלית.

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:
לא יינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חלשור שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובחיתרים תשע"ב 1992)

מצב קיים - לפי ת.ב.ע. - טח/מק/ג/ 10484 / 1

צפיפות נטו/ מטר ² יחיד למגורש	גובה בניה מקסימלי			סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח מתחת למפלס המניסה	מעל למפלס המניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	שם האזור (שמונים עיקריים)
	במטרים מעל מפלס הכביש	בניין ג'	בניין ב'											
43 יחיד למגורש	30.5 מ' כולל מעלית	תנין תת קרקעי + קומת בניסה + 7 קומות נג + קומת נג	תנין תת קרקעי + קומת בניסה + 7 קומות נג + קומת נג	378%	בהתאם לקווי הבניה	100% תנין ומחסנים 113% שירות	165%	100%	278%	5	6	4	2827 מ"ר	אזור מגורים ג'

אסורה בניה

בכל החלקות שהתכנית חלה עליהן יותר קו בנין אפס לתנין תת קרקעי בלבד.

צפיפות נטו/ מטר ² יחיד למגורש	גובה בניה מקסימלי			סה"כ	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס המניסה	מעל למפלס המניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	שם האזור (שמונים עיקריים)
	במטרים מעל מפלס הכביש	בניין ג'	בניין ב'											
45 יחיד למגורש	35.0 מ'	תנין תת קרקעי / מסחר *** + קומת בניסה + 8 קומות	תנין תת קרקעי + קומת בניסה + 8 קומות	340%	60%	60% תנין ומחסנים 70% שירות	210%	60%	280%	5	6	4*	2827 מ"ר	אזור מגורים ג'

אסורה בניה

* קו בנין צדדי לצוואריות מעל קומת הכניסה 2.40 מ'.
** קו בנין למפלס שיימור הקיימים - לפי קיים.
*** מגרש מנימלי מקסימלי לשטח מסחר (תנויות), 100 מ"ר מחשטה העיקרי מיועד לבית כנסת במבנה קיים לשימור.
הגדרת שטחי שירות לבניה: תנין, מחסנים, חדרי מדרגות, מבואת בניסה, חדרי כביסה, מרפסות לא מקוררות, ממויז, חדרי מכוניות ומערכות טכניות.
מתוך 7

3.3 הוראות נוספות:

א, – הוראות והנחיות נוספות:

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים. חזיתות המבנה תהינה מחומרים קשיחים, והקירות יחופו אבן בשיעור 75% או בשילובים שונים באישור המהנדס.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידוד, 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 וגידוד לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.

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 אנטנות:

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

3.3.4 קולטי שמש:

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

3.3.5 צנרת:

לא תתוקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחבורנה למבנה בצורה פנימית.

3.3.6 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.

3.3.7 פרגולות ומרפסות:

- א. יותרו פרגולות פתוחות בלבד במרפסות הפתוחות במבנים א', ב', ג'. תוספת הפרגולות תוגש באופן מרוכז לצורך קבלת היתר בנייה.
- ב. צורה, מידות סופיות של הפרגולה, עיצוב וחומר הבנייה יהיו בתכנון אחיד לכל מבנה בבקשה להיתר הבנייה.

3.3.8 מתקן גנרטור:

- שטח למתקן גנרטור חירום/ שבת יהיה במפלס החניון ויעמוד על דרישות איכות היחידה לאיכות הסביבה טבריה והגליל:
- א. מקור רעש (גנרטור) יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990 לגבי שעות הלילה.
 - ב. יש להגיש לבדיקתנו דו"ח אקוסטי והמלצות לטיפול במטרד.
 - ג. יש להעביר ליחידה לאיכות הסביבה מפרט טכני של מערכת טיפול בגזי פליטה, סוג הדלק וכמותה, תעודת אנליזה מרכיבי הדלק מבחינת אחוז גפרית ואפר.

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 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 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. איחוד וחלוקה:

החלקות הרשומות שאושרו בתכניות הקודמות בשטח התכניות תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון ובניה.

4. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ו/או באישור מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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

8. תנאי למתן טופס 4 אכלוס המבנה:
א. הזאת תחנת אוטובוס הקיימת על ידי היוזם בתיאום עם משרד התחבורה והרשות המקומית.
ב. הרכבת רמזור עם איתות אזהרה להולכי רגל ואבחנת כניסות ויציאות לרמפה המתוכננת חד נתיבי. הפעלת הרמזור והטיפול השוטף יוטל על היוזם.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: חברת "עמר נקה" יזמות בניה ופיתוח בע"מ
ת.ד. 267, טבריה
סלולרי: 057-7555353

חברת עמר נקה
יזמות בניה ופיתוח בע"מ
פ.ח. 512942467

יוזם התוכנית: חברת "עמר נקה" יזמות בניה ופיתוח בע"מ
ת.ד. 267, טבריה
סלולרי: 057-7555353

חברת עמר נקה
יזמות בניה ופיתוח בע"מ
פ.ח. 512942467

מגיש התוכנית: חברת "עמר נקה" יזמות בניה ופיתוח בע"מ
ת.ד. 267, טבריה
סלולרי: 057-7555353

חברת עמר נקה
יזמות בניה ופיתוח בע"מ
פ.ח. 512942467

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

ברם פיין
אדריכלים
מס' ר. 37004