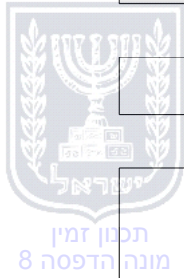


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0518589

מגרשים E39+40 טבריה-תוספת זכויות בנייה



מחוז
מרחב תכנון מקומי טבריה
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מוסיפה זכויות בנייה למגרשים כגון: שטח עקרי, יח"ד, שטח שרות יחסי, קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרשים 40+39E טבריה-תוספת זכויות בנייה

207-0518589

מספר התכנית

2.641 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טבריה
קואורדינאטה X	250340
קואורדינאטה Y	744396

1.5.2 תיאור מקום

רח' טבור הארץ טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	טבור הארץ		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15173	מוסדר	חלק	38-40	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/1991	852	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6847 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6847
31/07/1991	3302	3908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 287. הוראות תכנית ג/ 287 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 287
17/01/2002	1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11764
24/12/2001		5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 287. הוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 287 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טה/ מק/ ג/ 287 / 14
10/08/2014	7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18071



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יאיר הרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יאיר הרמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		23/04/2017	יאיר הרמן	03/05/2017	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		06/02/2017	חביב חדד	05/06/2017	נספח תנועה וחניות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		20/03/2017	יאיר הרמן	23/03/2017	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אלביליה את ברז'יק נכסים ובניין בע"מ	טבריה	מסדה		04-6732067		hanan@albi lia.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלביליה את ברז'יק נכסים ובניין בע"מ	טבריה	מסדה		04-6732067		hanan@albil ia.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יאיר הרמן	40181		כפר תבור	המייסדים	20	04-6620222		herman.arc@ gmail.com
	יועץ תחבורה	חביב חדד	21091		נצרת	נצרת		04-6555769		haddad- h@zahav.net. il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	טורעאן				shaeban@barak.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מונח	הגדרת מונח
גובה בניין	גובה בניין - ממפלס 0.00 עד פני מעקה בטון קומת גג. מערכות טכניות על גג המבנה ומדרגות חרום יתווספו לגובה בניין.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה למגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1. תוספת 20% לשטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)(16).
2. תוספת 2 יח"ד ל-49 יח"ד מאושרות, סה"כ 51 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8).
3. תוספת שטח שרות יחסי לפי מס' יח"ד בתוספת (3 יח"ד) לפי סעיף 62א(א)(8).
4. תוספת 2 קומות מגורים לפי סעיף 62א(א)(4).
5. שינוי קוי בניין צדדי ואחורי, קביעת קוי בניין למרפסות לפי סעיף 62א(א)(4).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	400, 390

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ג'	400, 390
קו בנין עילי	מגורים ג'	400, 390

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,641	100
סה"כ	2,641	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,641.24	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,641.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
למגורים- בנייה רוויה	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. ראה נספח בינוי לגבי העמדת הבניינים, קווי בניין, מספר קומות, גובה מבנה, מפלס כניסה.</p> <p>2. זכויות והוראות בניה יהיו ע"פ הטבלה שבפרק 5 בתקנון זה.</p> <p>3. תותר בניית חדר טרנספורמציה, אשפה, גז בקן בניין קדמי וצדדי - 0 מ'.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	גודל מגרש כלי
5 (5)		3.6 (4)	4 (3)	1	8	26	25	40	(2)	(1)	2628	1341	390	מגורים	ג' מגורים		
5	5.6 (7)	3.6 (4)	4 (6)	1	8	26	26	40	(2)	(1)	2628	1300	400	מגורים	ג' מגורים		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 12 מ"ר לדירה לממ"ד, 6 מ"ר לדירה למחסן, 10% למעברים ומדרגות, קומת עמודים מפולשת לפי גודל קומה טיפוסית לפי מק/טה/ג/14/287.
- (2) קומת חניון לפי ג/11764.
- (3) למרפסת צפון מזרחית 3.7 מ'.
- (4) למרפסת קומת כניסה-2 מ'.
- (5) למרפסות-3 מ'.
- (6) למרפסת קומת כניסה- 2.85 מ'.
- (7) 4.6 מ' לפינה צפונית בקומת כניסה. למרפסות 3 מ'.



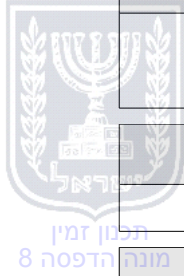
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>חזיתות הבניין ייחופו בחומרים קשיחים בשטח של 80% משטח קירות המעטפת בגימור שיתואם עם מהנדס העיר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978. ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המבוקשות מהצורך לשמור את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבנדון, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 דרכים וחניות</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>מים אספקת מים תהיה מרשת התאגיד המקומי. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ביוב</p>	<p>6.7</p>



תשתיות

6.7

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורני מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ'	-
קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'	-
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל	
ארון רשת 1.0 מ'	
שנאי על עמוד 3.0 מ'	

ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או

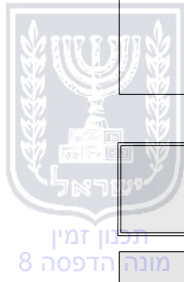


6.7	תשתיות
	<p>לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>



6.8	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.9	הנחיות מיוחדות
	<p>כל הוראות התכנית ג/287, ג/6847, טה/מק/14/287 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על התכנית זו. הקלות נוספות יחשבו כסטייה ניכרת.</p>



.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מידע

