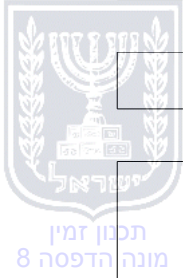


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-0597781

תוספת זכויות בניה בשכון ב' - חלקה 43



מחוז  
מרחב תכנון מקומי טבריה  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה - תוספת 35 מ"ר לבניית מרתף על ידי יזם התכנית.  
שינוי קווי בניה - מתן לגיטימציה למבנה קיים החורג מקווי בניה.  
תוספת קומה למרתף.



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 שם התכנית תוספת זכויות בניה בשכון ב' - חלקה 43

ומספר התכנית

מספר התכנית 207-0597781

0.644 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

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

249548 קואורדינאטה X

743876 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

שכון ב' - חלקה 43 גוש 15063

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טבריה - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15063	מוסדר	חלק	43	

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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון 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
17/01/2002	1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11764
05/04/2005	2332	5388	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12662 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12662
10/08/2014	7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18071
31/07/1991	3302	3908	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 287 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 287
04/12/2001	673	5037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ 14 /287. הוראות תכנית טה/ מק/ 14 /287 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טה/ מק/ 14 /287
02/06/1965		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 /12 /3. הוראות תכנית 1 /12 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /12 /3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוית איילנדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוית איילנדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 27 14/11/2018	זיאד קרעין	09/11/2018	1		רקע	בינוי
לא		11: 56 17/12/2017	רוית איילנדר	17/12/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
בעלים	פרטי	פבל גילמן			טבריה		(1)			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת בית וגן 5\109 טבריה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פבל גילמן			טבריה		(1)			

(1) כתובת: שכונת בית וגן 5\109 טבריה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		יוסף בכר			טבריה		(1)			
דייר		פיני בכר			טבריה		(1)			
דייר		דינה גילמן			טבריה		(1)			
דייר		יהודה לוי			טבריה		(1)			
דייר		ויקטור סרור			טבריה		(1)			
דייר		גילמן פבל			טבריה		(2)			

(1) כתובת: שכונת בית וגן 109 טבריה.

(2) כתובת: שכונת בית וגן טבריה 109.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוית איילנדר		משרד רוית איילנדר	טבריה	בן זכאי		046570657		ravitailender@gmail.com
	אדריכל	זיאד קרעין	27355		טבריה	(1)	1	04-6726434	04-6724143	almtkhnnem@gmail.com
	מודד	מוחמד שעבן	670		טורעאן	(2)		04-6518044		shaeban@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2402 טבריה.

(2) כתובת: ת.ד. 64 טורעאן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 35 מ"ר לקומת מרתף - לדירה מס' 1.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה - בניית מרתף 35 מ"ר .  
שינוי קו בניה - מתן לגיטימציה למבנה קיים על החלקה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	644	100
סה"כ	644	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	644.02	100
סה"כ	644.02	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית ג'12662 מבני מגורים אשר ברובם הינם בני 2 קומות, 4 יחידות דיור בכל מבנה או כקיים בפועל. (לא תותר כל תוספת יחידות דיור באזור זה מעבר לקיים בפועל).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
3	(2)	3	3	2	2	11	6	995 (1)	644	1	מגורים א'	מגורים א'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 160 מ"ר לדירה. למעט דירה מס' 1..

(2) לפי תשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>א. גמר ופרטי המבנה של תוספות הבניה יותאמו מן הבחינה האדריכלית לגמר ופרטי הבניין הקיים. לא יותר שימוש ו/או חיפוי בחומר זר, אפילו עולה באיכותו על הקיים, אלא אם כן תחופנה כל חזיתות המבנה הקיים ותוספתיו.</p> <p>ב. תוספת בניה אשר בקומת הקרקע תושלם עד לקו הקרקע הטבעית או המתוכננת. לא יותר להשאיר עמודי יסוד חשופים. גמר המסד יהיה זהה לגמר חזיתות המבנה.</p> <p>ג. אין בהוראות תכנית זו כדי לשנות את תקנות התכנית המתאר ג'287 חלקים ו', ז', ח'.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש 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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר                  בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר                  בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר                  בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו                  בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו                  מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר                  מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.5</b></p>





<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידור סילוק האשפה על פי הוראות הרשות המקומית.</p>

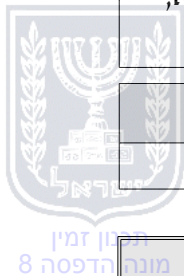
<b>6.6</b>	<b>תקשורת</b>
	בזק- התקנת קווי תקשורת למיניהם תבוצע בתורה תת קרקעית בלבד.

<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.

<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה בתאום עם רשות הכבאות.

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. הבקשה תוגש על רקע תכנית מדידה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת גבהים ומבנים גובלים עד חמרחק של 4 מ' לפחות מגבולות המגרש ובק"מ שלא יפחת מ 250:1.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול בנוסף למבנה המקורי את כל תוספות הבניה שבוצעו בעבר וכן תראה את האפשרות להוסיף שטחי בניה לכל יחידות הדיור בחלקה וואו במבנה. לא תותר תוספת בניה המקפחת יחידות אחרות.</p> <p>ג. בבקשה להיתר תוצג דרך הטיפול בחזיתות וגגות קיימים והתאמת התוספות למבנה בכל השלבים.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכיל תכנית פיתוח השטח, ע"ג רקע תכנית המדידה ובה יסומנו גבהי פיתוח סופיים, סוג וחומרי הגמר של המדרכות, משטחים גדרות וכיו"ב. כמו כן יוצגו בתכנית השטחים הצמודים לדירות ואלו המשותפים - במידה וקיימים.</p> <p>ה. מבקש היתר לתוספת בניה אשר חרג מגבולות המגרש יהרוס את קטע המבנה החורג לפני מתן ההיתר.</p> <p>ו. מבקש היתר לתוספת בניה אשר חרג מקווי (מרווחי) הבניה ואשר לא אשרה לו הקלה במרווחים אלו יהרוס את קטע המבנה החורג לפני מתן ההיתר.</p> <p>ז. לא תותר בניית תוספות לדירות בקומה שניה ומעלה אלא אם קיימת או מוצעת בניית תוספות גם בקומות שמתחתיה. במקרים מיוחדים רשאית הועדה להיתר מרווח בגובה קומה אחת לא בנוי בתנאי שבחזית החשופה לציבור של מרווח זה יבנה המבקש קיר א מעקה, כולל גמר מלא, בשטח של 50% משטח חזית זו.</p>

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

