

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0659219

מגרש 125 טבריה

צפון

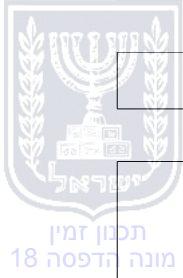
מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הכניסה למגרש 125 היא מרחוב אוסישקין ממזרח לו. בצידו הדרומי ומערבי של המגרש יעוד קרקע - ש.צ.פ. ובצידו הצפוני של המגרש - מגורים ג'. גאומטריה של המגרש לאחר הורדת קווי בניין אינה מאפשרת בניית בניין מגורים וחניות לפי זכויות בניה של תבי"ע קיימת. ע"י חילופי השטחים שאנו מבקשים בין שטח ביעוד מגורים ג' לש.צ.פ. אנחנו יוצרים מגרש חדש בגאומטריה רגולרית המאפשרת תכנון בניין וחניות בצורה נאותה. מדרום אנחנו שומרים על שטח ש.צ.פ. היורד מזרחה (ניקוז+קו מתח גבוה) וממערב אנחנו מגדילים את שטח ש.צ.פ. הנמצא במרכזו של מתחם מגורים. מבחינת קווי בניין לכיוון צפון למגרש מגורים - קו בניין ללא שינוי, שינוי קווי בניין המבוקש הוא לכיוון הש.צ.פ. ולכיוון הכביש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש 125 טבריה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

207-0659219

מספר התכנית

0.970 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

טבריה	מרחב תכנון מקומי
249683	קואורדינאטה X
744330	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' אוסישקין טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אוישקין	טבריה

שכונה אוסישקין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15036	מוסדר	חלק	125	57

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/07/2000	4183	4900	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10484 ממשיכות לחול.	שינוי	10484 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר הרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר הרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	11: 34 26/11/2020	יאיר הרמן	25/11/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאה	15: 34 09/09/2020	מוחמד שעבאן	09/09/2020		1: 250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה וחניות	13: 33 14/10/2020	גסאן מזאוי	01/09/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	15: 39 09/09/2020	יאיר הרמן	09/09/2020		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
	פרטי			יאיר מנחם בנייה והשקעות בע"מ	טבריה	הגליל				raanan.yair@gmail.com



מונה הדפסה 18

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית טבריה	טבריה	טבור הארץ		04-6723526		motil@tiberias.muni.il
פרטי			יאיר מנחם בנייה והשקעות בע"מ	טבריה	הגליל				raanan.yair@gmail.com



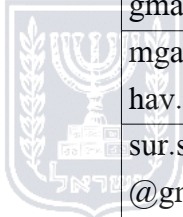
מונה הדפסה 18

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עירית טבריה	טבריה	טבור הארץ		04-6723526		motil@tiberias.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר הרמן	40181		כפר תבור	המייסדים				herman.arc@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ	גסאן מזאוי	40181		נצרת	נצרת				mgassan@zahav.net.il
מודד	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	טורעאן				sur.shaeban@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
גובה בניין	גובה ממפלס +0.00 עד מפלס מעקה גג בנוי היקפי. לא כולל חדר מדרגות חרום - יציאה על הגג.

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

שינוי צורת המגרש למגרש רגולארי ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרש 125 וחלק משטח ציבורי פתוח ללא שינוי בשטח של כל יעוד לפי סעיף א62(1).
- שינוי בקוי בניין לפי סעיף א62(4).
- תוספת 6 י"ד ל-9 י"ד מאושרות, סה"כ 15 יח"ד לפי סעיף א62(8).
- שינוי במסי יח"ד בקומה לפי סעיף א62(9).
- תוספת 8% לשטח עיקרי לפי סעיף א62(16)(א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1250 - 1252
שטח ציבורי פתוח	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים ג'	1250
מבנה מוצע	מגורים ג'	1250, 1251
קו בנין עילי	מגורים ג'	1250

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	870	89.73
שטח ציבורי פתוח	99.6	10.27
סה"כ	969.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	870.24	89.73
שטח ציבורי פתוח	99.65	10.27
סה"כ	969.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



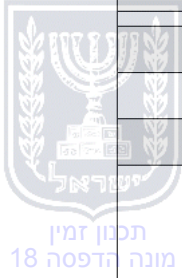
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	למגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. בקומת כניסה תותר בניית חניון ומחסנים.</p> <p>2. בקומות טיפוסיות תותר בליטת מסתור כביסה עד 90 ס"מ, תחתית מסתור יהיה בגובה 2 מ' מעל מפלס קומת כניסה.</p> <p>3. קירות תומכים עד גובה 1.5 מ' מפני קרקע מגרש שכן.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר מערכות ציבוריות, גינון.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
3.6 (3)	3 (1)	3 (2)	4 (1)	6	21	15	50	1853	1505	870	1251, 1250, 1252	מגורים ג'	מגורים ג'

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) לחניון ומחסנים 0 מ'.
- (2) לחניון ומחסנים 0 מ'
- למרפסות 1.0 מ' לפי תשריט.
- (3) למרפסות 1.0 מ' לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>חזיתות הבניין ייחופו בחומרים קשיחים בשטח של 70% משטח קירות המעטפת בגימור שיתואם עם מהנדס העיר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"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, התשל"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>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כנדרש בתקנות, ועל פי מסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 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>6.5</p>
<p>6.6 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.7</p>



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

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 אוריי 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'

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תשתיות	6.7
<p>או 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.</p> <p>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>	



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

חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום על חשבוננו של היזם ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>	



סטיה ניכרת	6.10
לא תותר כל הקלה נוספת מעבר למופיע בתכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מאישור תכנית

