

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-0975177

תוספת זכויות, הגדלת תכנית גוש 15249 מגרש 21 טבריה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי טבריה  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

במגרש הוגשה בשנת 2017 תכנית 207-0232819, שקבעה שינוי והגדלה של קווי הבניין בעת שכבר היה בניין בנוי במגרש אשר ניצל את סה"כ אחוזי הבנייה האפשריים התכנית מציעה הגדלה לפי סעיף 62א(א)16 של אחוזי הבנייה, לצורך מימוש הזכויות כאמור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות, הגדלת תכסית גוש 15249 מגרש 21 טבריה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 207-0975177

1.2 שטח התכנית 0.897 דונם

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), 62 א (א) (5)

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 247081  
קואורדינאטה Y 743042

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב המשור, גוש 15249 מגרש 21

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

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב  | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|-------|-------|----------|-------|
| טבריה | המשור | 19       |       |

שכונה לייר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15249    | מוסדר   | חלק           |                     | 102               |

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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            |
| 10/08/2014 | 7320                    | 6854               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.                       | כפיפות  | ג/ 18071            |
| 24/12/2001 |                         | 5041               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14 / 287. הוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14 / 287 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | טה/ מק/ ג/ 14 / 287 |
| 04/05/2017 | 5574                    | 7495               | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 207-0232819 בתחומה של תכנית זו   | החלפה   | 207-0232819         |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | יצחק שפירא |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | יצחק שפירא |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 08: 22 16/06/2021 | מאהר סכס   | 04/03/2021  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | תנועה          |
| לא                  |                | 14: 27 27/04/2021 | יצחק שפירא | 27/04/2021  | 1                   | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב        | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל           |
|----------------|------|------------|---------------|----------|-------|-------------|-----|-------------|-----|-----------------|
|                | פרטי | ברוך ויצמן |               |          | טבריה | סנש חנה (1) | 823 | 054-5599263 |     | b823@013net.net |
|                | פרטי | יגאל ויצמן |               |          | טבריה | סנש חנה     | 28  | 054-5599263 |     | b823@013net.net |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 823/6.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב        | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל           |
|------|------------|---------------|----------|-------|-------------|-----|-------------|-----|-----------------|
| פרטי | ברוך ויצמן |               |          | טבריה | סנש חנה (1) | 823 | 054-5599263 |     | b823@013net.net |
| פרטי | יגאל ויצמן |               |          | טבריה | סנש חנה     | 28  | 054-5599263 |     | b823@013net.net |

(1) כתובת: 823/6.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל               |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------------------|---------|---------|-----|------------|-------------|---------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | יצחק שפירא | 115343        | ליעד<br>אדריכלים<br>בע"מ | הזורעים | הזורעים |     | 04-6733403 | 077-5558464 | Liad.arc1@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-------------|-----------|---------------|----------|-----------|-----------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | יועץ תחבורה | מאהר סכס  | 14371216      |          | כפר יאסיף | כפר יאסיף |     | 054-4608041 |     | sakasmahir@gmail.com  |
| מודד           | מודד        | עלי קשקוש | 1199          |          | נחף       | נחף (1)   |     | 04-9984066  |     | kashkoosh119@gmail.co |

(1) כתובת: ת.ד 3568.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 והגדלת תכסית, הסדרת קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות 180 מ"ר - עבור מימוש בניה בקווי בניין מותרים.
2. הגדלת תכסית מ 50% ל-72% - עבור הסדרת מצב מימוש בניה בקווי בניין מותרים.
3. הסדרת קו בניין צידי שמאלי וקו בניין קדמי - עקב טעות תכנית 207-0232819



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד         |        | תאי שטח        |
|--------------|--------|----------------|
| תעשייה       |        | 10             |
| סימון בתשריט | יעוד   | תאי שטח כפופים |
| מבנה להריסה  | תעשייה | 10             |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |        |        |
|-----------|--------|--------|
| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
| תעשייה    | 897.86 | 100    |
| סה"כ      | 897.86 | 100    |

| מצב מוצע |           |              |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד     | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| תעשייה   | 897.86    | 100          |
| סה"כ     | 897.86    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



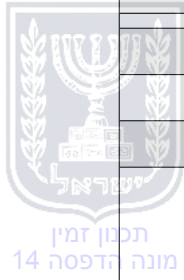
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | תעשיה  |
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | תעשיה, מלאכה, אחסנה, שרותים ומשרדים של המפעלים |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | אדריכלות                                       |
|       | 1. זכויות הבנייה יהיו כפי המפורט בטבלת הזכויות |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד  | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      |                    |      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |    |        |        |
|------------------|---------------|--|------------|-------------------------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|---------|-------|--------|----|--------|--------|
|                  |               |  |            |                         | מעל הכניסה הקובעת  |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                    |         |       |        |    |        |        |
|                  |               |  |            |                         | עיקרי              | שרות | עיקרי              | שרות |                    |         |       |        |    |        |        |
| קדמי             | אחורי         | צידי-<br>שמאלי                                 | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                    |      |                    |      |                    |         |       |        |    |        |        |
| 6                | 0             | (3)  | 0          | 1                       | (2)                |      |                    |      |                    | (1)     | 628.5 | 897.86 | 10 | תעשייה | תעשייה |

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

הערה ברמת הטבלה:

א. בנוסף לשטחים המותרים תותר הוספת -200% משטח המגרש בהתאם לתכנית ג/11764 עבור חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים לצרכי חשמל, אוורור ומיזוג, מעליות, מחסנים ומתקני בוק

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר 10% אחסנה לפי תכנית טה/מק/14/287, בנוסף שטח למקלט בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

(2) גג שטח - 5.50 מטר

גג משופע - 6.50 מטר

גובה עבור סככות - עד 4 מטר.

(3) כפי המופיע בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>להקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנמ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור הועדה המקומית</p>   | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.<br/>2. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כנדרש בתקנות, ועל פי מסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה<br/>3. מקומות החניה ייקבעו בהתאם לשימוש המוצע בהיתר הבניה</p>  | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל. מרווחי הבניה מקווי חשמל עיליים יהיו כדלקמן: קו מתח גבוה 5.0 מ' מקצה בנין אל החוט הקיצוני. קו מתח נמוך 2.5 מ' מקצה בנין אל החוט הקיצוני והחבורים יהיו תת-קרקעית</p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>לא תותר כל הקלה נוספת מלבד למופיע בתכנית זו</p>   | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>   | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.<br/>ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.<br/>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית<br/>ד. תנאי למתן היתר - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p> | <p><b>6.7</b></p> |
| <p><b>6.8 תשתיות</b></p> <p>אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של טבריה<br/>ניקוז מי גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי</p>   | <p><b>6.8</b></p> |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.8</b>  | <b>תשתיות</b>   |
|             | ניקוז הנוגעים<br>ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של טבריה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות.<br>הועדה ראשית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים, במידה ולדעת מהנדס<br>הועדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב העירונית |
| <b>6.9</b>  | <b>היטל השבחה</b>   |
|             | היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה   |
| <b>6.10</b> | <b>הריסות ופינויים</b>  |
|             | תנאי למתן היתר - ביצוע הריסה כפי המסומן בתשריט ובנספח התנועה  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | ל"ר      |        |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש מידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14