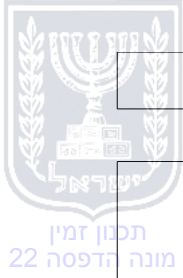


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0941021

הוספת זכויות ושינוי קו בניין לפי הקיים בגוש 15063 חלקה 273 בטבריה



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

התכנית מוגשת עי חברת רוטשליד מורדות טבריה בע"מ

התכנית המוצעת כוללת -

הוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)16 עבור לגיטימציה (מתוך ה-20% התכנית מוסיפה 100 מ"ר) וקובעת קווי בניין בהתאם לבניין הקיים בשטח, מכוח היתר ומתן לגיטימציה לתוספות השונות. כחלק מהבקשה להיתר אושרה יחידת דיור נוספת 5, במקום 4 והקלות שונות בקווי בניין, התב"ע מקבעת זכויות אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות ושינוי קו בניין לפי הקיים בגוש 15063
חלקה 273 בטבריה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

207-0941021 מספר התכנית

0.658 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

פני סעיף בחוק
א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
טבריה
קואורדינאטה X 249616
קואורדינאטה Y 743733

1.5.2 תיאור מקום

גוש 15063 מגרש 1003

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	צאלון	55	

שכונה נוף כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15063	מוסדר	חלק		272-274

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
10/12/1992	607	4065	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/במ/107 בתחום תכנית זו	החלפה	ג/ במ/ 107
24/12/2001		5041	תכנית זו מחליפה את תכנית טה/ מק/ במ/ 107/ 3 בתחום תכנית זו	החלפה	טה/ מק/ במ/ 107/ 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			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 53 07/11/2021	יצחק שפירא	07/11/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 38 08/03/2021	יצחק שפירא	08/03/2021	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			חברת רוטשילד מורדות טבריה בע"מ	ביתר עילית	הרב קעניג	15	054-8423100		keshethasof er@gmail.c om

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת רוטשילד מורדות טבריה בע"מ	ביתר עילית	הרב קעניג	15	054-8423100		keshethasofer@gma il.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@g mail.com
	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(1)		050-9288555		sur.shaeban @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 64.





תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 וקביעת הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות 100 מ"ר - עבור הסדרת מצב קיים.
2. קביעת קווי בניין לפי הקיים בשטח
3. שינוי בעיצוב הבניין - ביטול גג רעפים ושינוי לקומה מלאה
4. התכנית קובעת גובה ומספר קומות
5. תוספת יחידת דיור
6. תוספת שטחי שירות לחלל טכני ומחסנים בלבד - לפי סעיף 62א(א)15.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	658	100
סה"כ	658	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	673.58	100
סה"כ	673.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



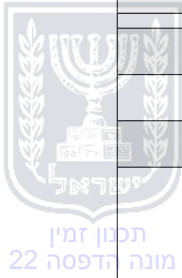
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותר בניית בניין מגורים</p> <p>ב. תותר הקמת בריכת שחיה -</p> <p>ג. זכויות הבניה בהתאם לטבלה 5</p> <p>ד. ביטול גג רעפים ושינוי לקומה מלאה</p> <p>ה. תותר בניית מרפסות בהתאם לקו בניין עילי</p> <p>הוראות בדבר בריכת שחיה: 1. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בשטח התכנית. 2. בריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח. 3. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח. 4. התקנת מקפצות אסורה.</p> <p>ו. חלל ת"ק - לא תותר בניית רצפה יצוקה ו/או שימוש לאחסנה. ו/או פתיחת פתחים בקירות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	1	3.6 (3)	3.6 (3)	2	2 (2)	6.4 (1)	5	50	750	67.5	307.5	67.5	307.5	658	101	מגורים ב'	

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:

- בנוסף לשטחים המותרים תותר הוספת - 200% משטח המגרש בהתאם לתכנית ג/11764 עבור חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים לצרכי חשמל, אורור ומיזוג, מעליות, מחסנים ומתקני בוק
- בנוסף תותר תוספת שטחים לפי סעיף 62א(א)15 - שטחי שירות תת קרקעיים
- תותר העברת זכויות מקומות הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה ולהיפך ושטח הזכויות לא ישתנו
- התרת בניית בריכת שחייה עד מטר מקו מגרש. הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות ושער הניתן לנעילה ו/או בסגירה נגללת עמידה לפי תקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מעל כניסה קובעת כולל מתקנים טכניים 7.50 מטר
- (2) גובה מתחת לכניסה הקובעת - 6.40 מטר.
- (2) 2 קומות מעל רחוב צאלון
- (2) 2 קומות מתחת לרחוב צאלון.
- (3) קו בניין תחתית כפי המופיע בתשריט עבור מרפסת כניסה ומרפסת מקורה בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	תותר בניית קירות תמך החורגים מגובה 3 מטר, לצורך מימוש תכנית זו
6.2	עיצוב אדריכלי	להקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 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 - לאישו רועדה המקומית
6.3	סביבה ונוף	שמירה על הנוף - בניה ופיתוח בשטח התכנית יעשו תוך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם שמירה על הנוף ותוך השתלבות מרבית בטופוגרפיה ובנוף הקיים
6.4	עתיקות	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.5	חניה	1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כנדרש בתקנות, ועל פי מסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה
6.6	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה- 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחי ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות מבני ציבורי בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן - 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 אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 110 - 160 - מציר הקו - 20.0 מ'

6.6	חשמל
	<p>על האף האמור לעיל לתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. התכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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> <p>על אף האמור לעיל בתחום התכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006</p>

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. ביוב - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס העיר. כמו כן ההיתר יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הכללית של טבריה, בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים.</p> <p>ב. ניקוז -</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית</p> <p>ג. מים - תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשות המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תברואה - אשפה -</p> <p>איסוף האשפה בתחומי התכנית יהיה ע"י הרשות המקומית. מיקום מתקנים לאיסוף אשפה יהיה בתאום ולשביעות רצון מהנדס העיר, המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה ומשרד הבריאות</p>

6.8	סטיה ניכרת
	<p>כל הקלה נוספת תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית</p>

6.9	פיקוד העורף
	<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>

6.10	פיתוח סביבתי
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p>

6.10	פיתוח סביבתי
<p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4.</p> <p>ד. להוראות פיתוח סביבתי יש לפנות לתכנית טה/מק/10/107.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.11	קולטי שמש על הגג
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	

6.12	שרותי כבאות
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

6.13	תנאים בהליך הרישוי
<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית למדרגות בשביל הציבורי בחלקה 272 ממערב למגרש עד לגובה הנדרש להסדרת כניסה למפלס המחסנים כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>תכנון המדרגות והמפרט לביצוע ייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ויבוצע על ידי היזם תנאי לאכלוס יהיה אישור על ביצוע לפי תכנית כני"ל של מהנדס העיר או מי מטעמו</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.14	תשתיות
<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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>ד. תנאי למתן היתר - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.15	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה
-------------	--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22