

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-1033042

מגרש 116-תוספת זכויות בניה



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

בתכנית אנו מבקשים תוספת שטח עיקרי, שינוי קווי בניין והוראות בדבר עיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מגרש 116-תוספת זכויות בניה

מספר התכנית	207-1033042	
-------------	-------------	--

מספר התכנית

שטח התכנית	0.823 דונם	1.2
------------	------------	-----

שטח התכנית

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (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
249936
קואורדינאטה Y
745346

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מול ארבל טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה

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
15046	מוסדר	חלק		39-40

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

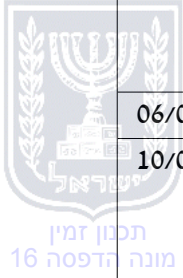
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2009	3292	5939		החלפה	ג/ 15600
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

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 מצב מאושר	16:39 31/10/2021	יאיר הרמן	31/10/2021		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	שי חינגה			טבריה	אורנים		054-4397737		shy.hinga@gmail.com
	פרטי	קובי אביעד			טבריה	טבריה		054-2116948		aviad.yk@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי חינגה			טבריה	אורנים		054-4397737		shy.hinga@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	נוף הגליל	חרמון		073-2548263		nikolk@land.gov.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	לח"י		04-6620222		herman.arc@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	נחף				kashkoosh119@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שטח לבית דו-משפחתי וקביעת קווי בניין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 7% לשטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
2. קביעת קווי בניין לבריכות ופרגולות לפי סעיף 62א (א) (4).
3. ביטול גג רעפים לפי סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		116
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	116
קו בנין עילי	מגורים א'	116
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	116

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	823	100
סה"כ	823	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	822.84	100
סה"כ	822.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	למגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות <ol style="list-style-type: none"> 1. יחידת דיור דו-משפחתית צמודת קרקע. 2. גגות הבתים יהיו שטוחים כולל אגרט לבן. 3. דודים וקולטי שמש על הגג יהיו במסתור. 4. כל הגדרות בחזית הפונה לכביש שאינן קירות אבן וכל שערי כניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל . לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל. לגדרות בחזיתות אחרות ניתן להשתמש בסורג או פרופילי פלדה בלבד. 5. גובה קירות תומכים בגבולות קדמיים, צדדיים ואחוריים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
5	(1) 6	(1) 4	0	1	2	2	50	497.6	80	417.6	823	116	מגורים	מגורים א'		

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:

תותר להעביר שטחים ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה ללא שינוי את סה"כ שטח המותר לבניה. תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין אפס קדמי וצדדי באישור ועדה מקומית ובתנאי שתאושר תכנית פיתוח למגרש כולל גינן ונטיעות הכוללת הסדר ניקוז ואיסוף נגר העילי. תותר בניה חניה בתכסית של עד 60% משטח המגרש. למרות האמור לעיל, הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי אפס, תותר ובלבד כי תשמר אפשרות נטיעת עצים בחצרות הקדמיות של המבנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף קו בניין עילי לפרגולות וקו בניין תחתי לבריכות-לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	חזיתות הבניין ייחופו בחומרים קשיחים בשטח של 50% משטח קירות המעטפת בגימור שיתואם עם מהנדס העיר.
6.2	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.3	קולטי שמש על הגג	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.
6.4	שרותי כבאות	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.5	דרכים וחניות	א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. 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	ניהול מי נגר	מי הניקוז ינוקזו בצורה מסודרת למערכת ניקוז שכונתית. ימומלץ לתכנן הגנות של יריעות מסביב למבנה כך שהמים יהיו מנוקזים מיידית ולא יאספו בתחום המבנה. יש לתכנן מערכת ניקוז תת-קרקעי.
6.7	פסולת בניין	התר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.8	תשתיות	מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. 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

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.

חשמל

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 אורירי 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 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





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.8	תשתיות
<p>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>	
6.9	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח הכולל : מפלס 0.00, קירות תמך, שבילים, מסתורי אשפה וצובר גז, ארונות טכניים שונים. 2. גובה כניסה קובעת יהיה עד 1.5 מ' מעל או מתחם לפני מפלס קרקע סופי. 3. לא תותר הקמת אנטנות על הגג. 4. כל השטחים מחוץ למבנה פרט לצרכי גישה לרכב והולכי רגל יהיו מגוננים. 5. מסתורי כביסה יהיו כחלק אינטגרלי של המבנה, חומרי גמר יפורטו בהיתר. 6. כל חללי המסד יהיו סגורים למעט פתחים לחניה. 7. כל הקירות הפונות לכביש יהיו מאבן בזלת. מעקות יהיו מברזל. 8. גובה קירות תומכים לא יעלה על 4 מ', באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם ייעשו בצורה מדורגת במרחק 80 ס"מ. 9. לא יינתן אישור לאכלוס הדירות טרם תחילת פיתוחם של השטחים הציבוריים הפתוחים וכן ללא חיבור הדירות למערכת מים וביוב. 10. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש, שנפגעו במשך תהליך הבניה.</p>	
6.10	סטיה ניכרת
<p>כל הקלה נוספת תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>אזור הצפוני אשר מערכת הביוב המתוכננת קושרת למכון השאיבה בתחום תכנית תל-רקת, (תכנית ג/10910) לא יאוכלס לפני הפעלת מכון זה.</p>	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית