

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-1118421

השלום 18 טבריה - תוספת זכויות בניה

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

התכנית מציעה הסדרת זכויות בניה כבסיס לתכנון עתידי אופטימלי.
ייעוד הקרקע הינו מגורים וניתן לבנות 4 יח' של 160 מ"ר עפי תכנית מאושרת ג/12662
בתכנית מבוקשת הגדלת אחוזי בניה, שינוי קווי בניין, הגדרת תכנית ותוספת קומות.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
השלום 18 טבריה - תוספת זכויות בניה	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	207-1118421
-------------	-------------

שטח התכנית	0.770 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

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) (א4), 62 א (א) (9)

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**

טבריה	מרחב תכנון מקומי
247750	קואורדינאטה X
743300	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשיכון ג בטבריה, בסמוך לבית כנסת. בשטח קיים בית ישן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שיכון ג טבריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15285	מוסדר	חלק	84	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון 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
14/07/1971		0	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/12/9 בתחומה של תכנית זו	החלפה	1 / 12 / 9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מורן יאיר אודיז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורן יאיר אודיז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 08 17/11/2022	מורן יאיר אודיז	01/09/2022	1	1: 125	רקע	בינוי
לא	סקר עצים	13: 26 02/11/2022	גיל רוזנברג	15/08/2022	7	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 51 14/07/2022	מורן יאיר אודיז	14/07/2022	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	משה שווארץ			ירושלים	דברי חיים	24			brilliant@neto.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה שווארץ			ירושלים	דברי חיים	24			brilliant@neto.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מורן יאיר אודיז		מורן יאיר אודיז תכנון אדריכלי	דגניה א'		1	04-6608169		moran@myoarc.net
	מודד	הישאם סעיד	1358		כפר כנא	(1)				eng.s.hisham@gmail.com
	אגרונום	גיל רוזנברג			אור יהודה	(2)	36			giluckly@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 1346.

(2) כתובת: מיקוד 6020236.

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

התכנית מסדירה זכויות בניה לתכנון אופטימלי עבור הקמת מבנה דו קומתי ובו 4 יח' דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62א(א)4
- תוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)4
- קביעת תכנית עפ"י סעיף 62א(א)9
- תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)16



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



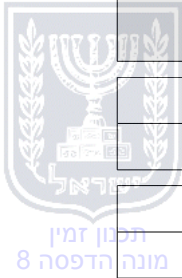
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	770.44	100
סה"כ	770.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י המופיע בתכנית ג/12662- מבני מגורים בני 2 קומות, 4 יח"ד בכל מבנה או כקיים בפועל.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 1	2	8	4	55	(1) 25	195	75	499	770	100	מגורים	מגורים

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

הוראות טבלה 5:

- ניתן לנייד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מבלי לחרוג מסך שטחי הבניה הכללי.
- יותרו עד 2 קומות מגורים בחתך בכל נק' במגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + חניה תת קרקעית בהתאם לתכנית ג/11764.
- (2) חניון תת קרקעי ויח' מגורים אחת.
- (3) עפ"י המופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>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</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למחלקה המוניציפלית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום 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. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל 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 אווירי 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 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' * על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. * להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. * בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>



<p>חשמל</p>	<p>6.4</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 תכנית 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>	
<p>הוראות בינוי</p>	<p>6.5</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 ותוספותיו.</p> <p>ב. תוספת בניה אשר בקומת הקרקע תושלם עד לקו הקרקע הטיבעית או המתוכננת. לא יותר להשאיר עמודי יסוד חשופים. גמר המסד יהיה זהה לגמר חזיתות המבנה.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם תאגיד המים ומהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד המים ומהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>בזק - התקנת קווי תקשורת למיניהם תבוצע בצורה תת קרקעית בלבד</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>א. בתכנית פיתוח המגרש יתוארו אמצעים להעברת מי נגר העילי מהמגרש לשטחים ציבוריים פתוחים (דרך, טיילת) או למתקני השחייה והחדרה לתת קרקע.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
<p>כל הקלה נוספת תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>2. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.13</p>
<p>1. בתחום התכנית ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. 2. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>להלן פירוט התנאים לאישור בקשה להיתר בניה -לא תידון ולא תאושר בקשה להיתר בניה שלא יפורטו בה הנושאים והתנאים הבאים :</p> <p>א. הבקשה תוגש על רקע מפת מדידה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת גבהים ומבנים גובלים עד למרחק של 4 מ' לפחות מגבולות במגרש ובקני"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 ו/או 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 מדידה ובה יסומנו גבהי פיתח סופיים, סוג וחומרי הגמר של מדרכות, משטחים, גדרות וכיו"ב. כמו כן, יוצגו בתכנית השטחים הצמודים לדירות ואלו המשותפים - במידה וקיימים.</p> <p>ה. מבקש היתר לתוספת בניה שחרג מגבולות המגרש יהרוס את קטע המבנה החורג לפני מתן היתר.</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 שנייה ומעלה אלא אם קיימת או מוצעת בניית תוספות גם בקומות שמתחתיה. במקרים מיוחדים רשאית הוועדה להתיר מרווח בגובה קומה אחת לא בנוי בתנאי שבחזית החשופה לציבור של מרווח זה יבנה המבקש קיר ו/או מעקה, כולל גמר מל, בשטח של כ-50% משטח חזית זו.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה 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.</p>	

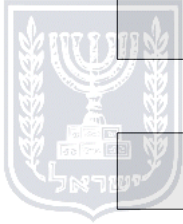


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8