

(5)

17.02.02

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס. 11927  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 5.6.02 להפקיד את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 11927  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5105  
 מיום 21/8/02

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/ 11927 מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 287 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה רח': שיטריית, רח' טרומפלדור.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 744/175	צפון: 249/525
מספר גוש**	חלקות	ח"ח
15035	81,80,79	49

1.3 שטח התוכנית: מגורים א': 2272 מ"ר

דרכים: 767 מ"ר

סה"כ: 3039 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 11927  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 9.10.02 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע:

חלקות: 79, 80, 81  
 שטרול בניה והשקעות בע"מ  
 ת.ד. 292, כפר תבור.

טל: 050-356288 פקס: 04-6760946

- דיירי בניין 2 רח' טרומפלדור, טבריה

נציג בניין 2 - משה קרוטהמר

טל: 052-667159

פקס: 04-6733916

יזם התוכנית: - דיירי בניין 1 רח' שטרית, טבריה

נציג בניין 1 - משה כהן

טל: 054-259754

פקס: 04-6720175

- דיירי בניין 2 רח' טרומפלדור, טבריה

נציג בניין 2 - משה קרוטהמר

טל: 052-667159

פקס: 04-6733916

מגיש התוכנית: - דיירי בניין 1 רח' שטרית, טבריה

נציג בניין 1 - משה כהן

טל: 054-259754

פקס: 04-6720175

הודעה על אישור תכנית מס. 11927  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5139  
 מיום 19.12.02

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין

מס' רשיון 37004

רח' הירדן 100 טבריה.

טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

**1.5 יחס לתכנית אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 287 מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

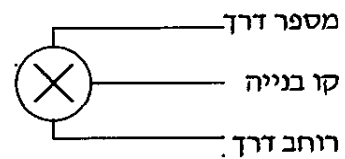
- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנת התוכנית
מרץ 2000	עדכון 1
17.02.02	עדכון 2
	עדכון 3

**1.9 באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו מלא שחור	גבול מגרש
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום	דרך קיימת
גוש/ מספר בין 5 ספרות	מס' גוש
קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים	גבול גוש
מספר מוהחם עגול	מספר חלקה



**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
75%	2272 מ"ר	75%	2272 מ"ר	אזור מגורים א'
25%	767 מ"ר	25%	767 מ"ר	דרך קיימת
100%	3039 מ"ר	100%	3039 מ"ר	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

תוספת זכויות בניה בנוגע לאחוזי בניה ותוספת קומה אחת.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת זכויות בניה
- קביעת הוראות בניה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ תוספת שטח מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)		יעוד הקרקע
610 מ"ר	עיקרי	מגורים א'
60 מ"ר	שירות	

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

3.1.1 אזור מגורים א': הצבוע בתשריט צבע כתום ישמש למבנה מגורים ויחולו על שטח זה הוראות לגבי אזור מגורים.

דרכים: ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:  
לא ייתנו חיתוי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
(הישו שבשטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתולים תשנ"ב 1992)

צפיפות נטו/מס' יח"ד למגורש	גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'										קני בנין	קני בנין	מלב קיים - לפי ג/ 287	שם האזור (שימושיים עיקריים)
		מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח מותרת למפלס	מפלס למפלס	מפלס תכנית	קדמי	אחוזי				
8 יח"ד - ח' 79 12 יח"ד - ח' 80 סה"כ 20 יח'	2 + קומות תחתונות ברתאם לטופוגרפיה	1558 מ"ר	לפי קיים	243 מ"ר	1315 מ"ר	455 מ"ר	1103 מ"ר	14 מ"ר	5 מ"ר	3 מ"ר	1974 מ"ר חלקות: 79, 80, 81	אזור מגורים - א'	אזור (שימושיים עיקריים)		
----- אזור בנייה -----															

או לפי תכנית מפורטת

צפיפות נטו/מס' יח"ד למגורש	גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסי'										קני בנין	קני בנין	מלב מוצע	שם האזור (שימושיים עיקריים)
		מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	מותרת למפלס	מפלס למפלס	תכנית	קדמי	אחוזי				
8 יח"ד - ח' 79 12 יח"ד - ח' 80 סה"כ 20 יח'	3 + קומות תחתונות ברתאם לטופוגרפיה	2168 מ"ר	לפי קיים	303 מ"ר	1865 מ"ר	455 מ"ר	1713 מ"ר	4 מ"ר	5 מ"ר	3 מ"ר	1974 מ"ר חלקות: 79, 80, 81	אזור מגורים - א'	אזור (שימושיים עיקריים)		
----- אזור בנייה -----															

\* ניתן להעביר אחוזי בנייה מקומה לקומה בשטח העיקרי והשירות ובתנאי שלא יעבור את אחוזי הבנייה המקסימליים המותרים.

### 3.3 הוראות נוספות: א, – הוראות והנחיות נוספות:

#### 3.3.1 הנחיות לתוספת בניה:

ותור תוספת בניה של קומה אחת מעל שטח הגג הקיים של המבנים הקיימים בשטח, התוספת לא תחרוג מקווי הבניה הקיימים.  
גובה ברוטו המקסימלי של התוספת כולל קרניז הגג יהיה לא יותר מ 3.50 מ'.  
פיר המדגרות העולה למפלס הגג (חדר מדגרות) לא יעלה על גובה נטו של 2.60 מ'. (לא כולל קרניז)  
מימוש תוספת אחוזה הבניה יהיה רק בשטח הגג הקיים של המבנה, גודל ההרחבה לכל דירה ודירה יהיה בהתאם לשטח הגג מעל אותה דירה בלבד. סייכ ההרחבה לא תחרוג מסעיף 3.2 – טבלת זכויות והגבלות בניה.

#### עיצוב ארכיטקטוני:

#### 3.3.2 עיצוב הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים. חזיתות המבנה תהינה מחומרים קשיחים, והקירות יחופו אבן או חומר איכותי אחר, בשיעור 75% או בשילובים שונים באישור המהנדס.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית היעד המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים: זקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום המבנה ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון הרחוב.

#### 3.3.3 מזגנים:

המזגנים /או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה, ויותקנו ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יח.

#### 3.3.4 שילוט:

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, ע"פ פרטים שהתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
- ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה ע"פ הנחיות עיריית טבריה.

#### 3.3.5 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

#### 3.3.6 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג, הדודים יהיו מוסתרים, ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד ובאישור מהנדס העיר.

#### 3.3.7 צנרת:

לא תתקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחברנה למבנה בצורה פנימית.

#### 3.3.8 ארובות:

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מכלי הדלק / סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

### 3.3.9 פרגולות ומרפסות:

- א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק – יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.
- ב. צורה ומידות סופיות של פרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבנייה, ותחשב ע"פ הוראות החוק.
- ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

### 3.4.0 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

### 3.4.1 גגות:

- א. לא יותר גימור אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר גג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

## ב. - תשתיות:

### 1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יותן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. מבנים קיימים:

קיימים במגרש שני מבני מגורים בעלי שתי קומות מעל מפלס הכביש, סה"כ 20 יח'.

### 2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 4. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ו/או באישור מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 5. הוראות הג"א:


לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

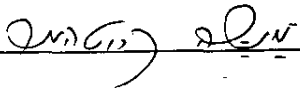
פרק 5 - חתימות

  
\_\_\_\_\_

**בעל הקרקע:**  
חלקות 79,80,81  
שטרול בניה והשקעות בע"מ  
ת.ד. 292, כפר תבור.  
טל: 050-356288 פקס: 04-676094

- דיירי בניין 2 רח' טרומפלדור, טבריה  
נציג בניין 2 - משה קרוטהמר  
טל: 052-667159  
פקס: 04-6733916

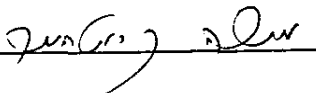
**יזם התוכנית:**  
-דיירי בניין 1 רח' שטרית, טבריה  
נציג בניין 1 - משה כהן  
טל: 054-259754  
פקס: 04-6720175

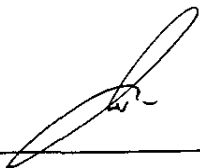
  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

- דיירי בניין 2 רח' טרומפלדור, טבריה  
נציג בניין 2 - משה קרוטהמר  
טל: 052-667159  
פקס: 04-6733916


**מגיש התוכנית:** -דיירי בניין 1 רח' שטרית, טבריה  
נציג בניין 1 - משה כהן  
טל: 054-259754  
פקס: 04-6720175

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

בדס פיון  
אדר תללים  
מס רשיון 37004

**עורך התוכנית:**  
אדריכל ברס פיון  
מס' רשיון 37004  
רח' הירדן 100 טבריה.  
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

בהמלצה / להפקדה / למתן תוקף	
הועדה המקומית למכונן ולבניה	
מרחב טבריה	
תכנית מס' 11927/א	
התקבלה ע"י הועדה המקומית	המהנדס העירוני
תאריך 8.7.02	יו"ר הועדה