

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 20.5.03  
 ...עדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 11/05/04... לאשר את התכנית.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

שינוי לתכנית המתאר של טבריה ג/ 287

הודעה על אישור תכנית מס. 12662/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5388  
 מיום 5.4.05

הנקראת:

הסדרת זכויות והגבלות בניה בתרשצ"ים בטבריה

ומספרה:

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12662/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

12662 /ג

בהמלצה / להפקדה / למתן תוקף  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מרחב טבריה  
 תכנית מס. 12662/ג  
 המנהל העירוני  
 התכנית נתשררה ע"י הועדה המקומית  
 יום תיעוד 28.6.02

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס. 12662/ג  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 30/05/04... להזקין את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

יזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה

בעל הקרקע: ממ"י ואחרים

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה

- 1.2.01 חיפה
- 1.5.01 עדכון:
- 2.6.02 עדכון עפ"י מחוזית:
- 30.4.03 עדכון:

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה  
תחום שיפוט מוניציפלי: טבריה

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: הסדרת זכויות והגבלות בניה בתרשצ"ים בטבריה. המהווה שינוי ו/או פרוט לתכנית המתאר של טבריה ג/ 287 ולתרשצ"ים: 1/12/2, 1/12/3, 1/12/4, 1/12/17, 1/12/19.
- 1.2 מקום התכנית: טבריה עילית בטבריה כמוגדר בקו כחול בתכנית המפתח ובתרשצ"ים המפורטים בסעיף 1.1.
- גושים בשלמותם: 15279, 15280, 15281, 15282, 15283, 15284, 15285, 15286, 15287, 15288.
- גוש: 15030 חלקות 168-175, 81-163, 62-77 (ח"ח 32).  
גוש: 15035 חלקות: 1-3, 29-33, 37-39, 55-69, 72-76.  
גוש: 15061 חלקות: 1, 20, 26, 60, 66-69, 72-74, 78 (חלק מחלקות 16, 22, 58, 86).  
גוש: 15062 חלקות: 50-188.  
גוש: 15063 חלקות: 1-16, 35-56.  
גוש: 15222 חלקות: 4, 5, 8-37, 47, 48, 58.  
גוש: 15289 חלקות: 3-10, 12-16, 18-23, 26-27, 30-39.  
גוש: 15301 חלקות 33, 36, 54.

1.3 שטח התכנית: כ- 2048 דונם

1.4 בעלי עניין:

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה  
רח' טבור הארץ, טבריה 14105  
טלפון: 04 - 6739555

בעל הקרקע: ממ"י ואחרים      טלפון: 04 - 6558211

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה  
רח' טבור הארץ, טבריה 14105  
טלפון: 04 - 6739555

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

- 1.5.1. תכנית זו משנה בתחומה את תכנית המתאר לטבריה ג/ 287 ומסדירה את זכויות והגבלות הבניה בתרשצי"ם המפורטים מעלה, באזורי המגורים בלבד. אין בתכנית זו כל שינוי לתשריטי תרשצי"ם או גבולות ויעוד האזורים המיועדים לשימושי המגורים ושימושים אחרים ובכל מקרה לא תהיה כל פגיעה בזכויות בניה המוקנות לפי תוכנית המתאר ג/287. אין תכנית זו משנה תכניות מפורטות שאושרו טרם אישורה של תכנית זו.
- 1.5.2. אין בתכנית כל סתירה לתמ"א 31 המאשרת תמ"א 35 המוצעת או כל תכנית מתאר ארצית אחרת.

## 1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים.  
ב. תכנית מפתח בק.מ. 1:7500  
ג. נספח מס' 1 בק.מ. 1:2500  
ד. תשריטי התרשצי"ם הנ"ל בק.מ. 1:1250

## 1.7 תאריך הכנת התכנית

הכנה	1.2.01
עדכון 1	1.5.01
עדכון 2	2.6.02
עדכון 3	23.12.02

## 1.8 באור סימני התשריט

-	קו ירוק עבה	-	גבול תכנית מתאר טבריה
-	קו כחול עבה	-	גבולות חלקי התכנית
-	אות לועזית גדולה	-	מספר מקטע של התכנית
-	אותיות שחורות במלבן שחור	-	מספר התרשצי"
-	קו שחור דק	-	גבול חלקה רשומה
-	ספרה שחורה	-	מס' חלקה רשומה
-	קו אדום דק	-	גבול גוש
-	ספרה אדומה	-	מספר גוש

## פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית: לאפשר הרחבת מבנים קיימים בתחום התכנית עד שטח של 160 מ"ר ליחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 לא תותר תוספת יחידות דיור.
- 2.2.2 נקבע גודל מרבי ליח"ד הכולל בניה קיימת ותוספת הבניה. (160 מ"ר).
- 2.2.3 לא תותר תוספת בניה אשר יש בה פגיעה בזכויות הבניה של דירה אחרת ו/או פגיעה בגבולות המגרש ו/או בעיצוב המבנה הקיים כולו.

## פרק 3: הוראות התכנית

### 3.1 רשימת תכליות

#### 3.1.1 אזור מגורים 2 קומות (מגורים ב')

- א. השטח הצבוע תכלת מיועד למבני מגורים אשר ברובם הנם בני 2 קומות, 4 יח"ד בכל מבנה או כקיים בפועל.  
(לא תותר כל תוספת יח"ד באזור זה מעבר לקיים בפועל).

#### 3.1.2 אזור מגורים קומה אחת (מגורים א')

- א. השטח הצבוע בצבע כתום מיועד למבני מגורים נמוכים בני קומה או שתיים או כקיים בפועל.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח"ב	צפיפות / מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי (3)	מס' קומות	סח"ב	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	קווי בניה			גודל מניימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
											אחורי	צדדי	(5) (1)		
קקיים	קקיים	קקיים	קקיים	160	.....	(2)	(2)	(2)	(2)	3	4	3	500 או כקיים	מגורים קומה אחת : מגורים א' :	
קקיים	קקיים	קקיים	קקיים	160	.....	(2)	(2)	(2)	(2)	3	4	3	600 או כקיים	מגורים 2 קומות : קומות : מגורים ב'	

- (1) ללבינה חדשה בלבד.
- (2) עד 160 מ"ר לדירה (שרות + עיקר) לכל דירה קיימת. (מעל ומתחת למפלס הכניסה)
- (3) ראה בסעיף 3.2.2
- (4) ראה בסעיף 3.2.1, 3.2.4
- (5) ראה בסעיף 3.2.3

### 3.2 הוראות נוספות לזכויות והגבלות בניה

3.2.1 שטחי הבניה המרביים: עד 160 מ"ר ליח"ד הכוללים שטחים קיימים ושטחי התוספת (שטחי השרות עד 25 מ"ר – כלולים בשטח זה) ובתנאי שלא תהיה כל חריגה מן התנאים והמגבלות המפורטים בהמשך.  
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשות על סגירת קומת עמודים, או קומת מסד ו/או קומת מרתף וזאת בהתאם לתנאי הטופוגרפיה הקיימים.  
בבית משותף קיים, הבנוי על גבי קומת עמודים מפולשת, תותר סגירתה בבניה בטיחותית נגד רעידות אדמה בשיעור של שטחה של קומת העמודים.

### 3.2.2 גובה הבניה המרבי:

לא ישתנה גובה המבנים הקיימים מכוח תכנית זו.

### 3.2.3 מרווחים:

- א. המרווחים לבניה חדשה (תוספות בניה): קו בניין קדמי – 3 מ' קו בניין צידי – 3 מ' קו בניין אחורי – 4 מ'
- ב. המרווחים לבניה הקיימת: עד לתאריך 31.5.02, מועד צילום של אורטופוטו דיגיטלי המתעד את המצב הקיים כפי שקיים בפועל על פי תצלום אורטופוטו, אך ללא חריגה מגבול החלקה. לא תותר כל חריגה מגבולות החלקה וכל חריגה קיימת תיהרס כתנאי להוצאת היתר לתוספת בניה.
- ג. הקלות במרווחים לבניה חדשה: רשאית הועדה לפעול בהליך של הקלה ולהקל במרווחי הבניה הרשומים בסעיף א' מעבר לקבוע בתקנות סטייה ניכרת באחד מן המקרים הבאים:
  1. התוספת המבוקשת הנה מתחת לתוספת קיימת ואז יהיה כל הקטע שמעבר לקו הבניין אטום (ללא פתחים).
  2. התוספת המבוקשת הנה מעל לתוספת בניה קיימת כאשר בדקה הועדה המקומית ומצאה כי אין כל אפשרות תיכנונית לבצוע תוספת בניה כל שהיא שלא על גג הקיימת. כל בניה מעבר לקווי בניין תהיה אטומה (ללא פתחים).
  3. קווי בניין לכיוון גבול החלקה הגובל בשטח המיועד לשצ"פ ו/או שפ"פ ניתן להקל עד ל- 1 מ', אם לדעת הועדה המקומית הדבר הכרחי מן הבחינה התכנונית.
  4. התוספת מיועדת לחניה מקורה במגרשים חד/דו משפחתיים בלבד. גובה נטו עד 2.2 מ' כאשר השטח יחושב כשטח שרות.

5. האמור בסעיפים 2 ו-3 למעלה בנושא בניה בקיר אטום אינו בא לפגוע באפשרות לבנות ע"פ קווי הבניין המותרים ואשר בגינם ניתן היה לקבל הקלה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.

3.2.4 מרתפים: תותר בניית מרתף מתחת לקונטור המבנה הקיים ו/או מתחת לקונטור התוספת בתנאים הבאים:  
א. החלק הנמצא מעל הקרקע לא יחרוג מקווי הבניין.  
ב. אם מצאה הועדה כי ניתן יהיה לנצל שטחי המרתף למגורים יכלול השטח במסגרת תוספת שטחי המגורים כשטח עיקרי או שרות.

3.2.5 קומת עמודים – תותר בניה בטיחותית, נגד רעידות אדמה, בקומות העמודים המפולשות אם וכאשר מצא זאת מהנדס הועדה המקומית לנחוך. שטח החללים הנוצרים ישמש את כלל הדיירים בבניין ויחושב כשטחי שרות משותפים.

3.2.6 מרפסת לא מקורה - לא תחשב בשטח בניה בתנאי שלפחות 50% מהיקפה פתוח ללא קירות כלל או מוגבלת במעקה שגובהו אינו עולה על 1.20 מ'.

### 3.3 הוראות נוספות

#### 3.3.1 תנאים למתן היתר

להלן פרוט התנאים לאישור בקשה להיתר בניה – לא תידון ולא תאושר בקשה להיתר בניה שלא יפורטו בה הנושאים והתנאים הבאים:

- א. הבקשה תוגש על רקע תכנית מדידה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת גבהים ומבנים גובלים עד למרחק של 4 מ' לפחות מגבולות המגרש ובק.מ שלא יפחת מ-1:250.
- 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.
- ג. בבקשה להיתר תוצג דרך הטיפול בחזיתות וגגות קיימים והתאמת התוספות למבנה בכל השלבים.
- ד. הבקשה להיתר תכיל תכנית פיתוח השטח, ע"ג רקע תכנית המדידה ובה יסומנו גבהי פיתוח סופיים, סוג וחומרי הגמר של מדרכות, משטחים, גדרות וכיו"ב. כמו כן יוצגו בתכנית השטחים הצמודים לדירות ואלו המשותפים – במידה וקיימים.
- ה. מבקש היתר לתוספת בניה אשר חרג מגבולות המגרש יהרוס את קטע המבנה החורג לפני מתן ההיתר.
- 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.

ז. לא תותר בניית תוספות לדירות בקומה שניה ומעלה אלא אם קיימת או מוצעת בניית תוספות גם בקומות שמתחתיה. במקרים מיוחדים רשאית הועדה להיתיר מרווח בגובה קומה אחת לא בנוי בתנאי שבחזית החשופה לציבור של מרווח זה יבנה המבקש קיר ו/או מעקה, כולל גמר מלא, בשטח של כ- 50% משטח חזית זו.

### 3.3.2 הנחיות נוספות

- 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.
- ב. תוספת בניה אשר בקומת הקרקע תושלם עד לקו הקרקע הטבעית או המתוכננת. לא יותר להשאיר עמודי יסוד חשופים. גמר המסד יהיה זהה לגמר חזיתות המבנה.
- ג. אין בהוראות תכנית זו כדי לשנות את תקנות תכנית המתאר ג/ 287 חלקים ו', ז', ח'.

### 3.3.3 תשתיות:

#### 1. מים:

- 1.1 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

#### 2. ניקוז:

- 2.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

#### 3. ביוב:

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

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

- 4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.



ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 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.

4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ- 3 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1 מ' מכבלי מתח גבוה 33 ק"ו.  
מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

4.4 כל התקנת קווי מתח נמוך וגבוה חדשים, תהיה תת-קרקעית בלבד.

## 5. אשפה

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מסודר.

## ג. הוראות כלליות:

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
  - א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
  - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

## 2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהמדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

8. בזק:

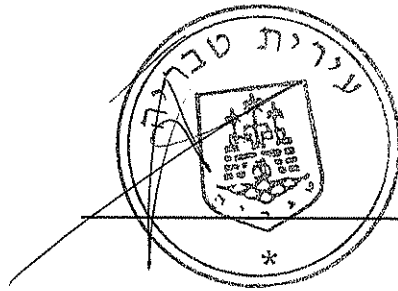
התקנת קווי תקשורת למיניהם תבוצע בצורה תת- קרקעית בלבד.

**פרק 4 – מימוש התכנית**

- 4.1 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע הדרגתית תוך כ- 15 שנה.  
4.2 תקפות התכנית: לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: \_\_\_\_\_



יזם ומגיש התכנית: \_\_\_\_\_

עורך התכנית: \_\_\_\_\_

תוכנית מס' ג' / 12662

נספח:  
תרשצו"ים מאושרים

חתימות:



יוני 2002