

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית 27-1-2008

תכנית מס' ג/16445

בניין מגורים רח' גולומב 9א טבריה

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

סוג התכנית תכנית מפורטת

הודעה על אישור תכנית מס' 16445
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5833
מיום 21.7.08

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16445
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.2.08 לאשר את התכנית
הר"ר גדי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

**תכנית נועדה לתת לגיטימציה לשטחי בנייה אשר
נבנו ללא היתר בנייה, תוספת קומה ושטחים נוספים.
הבניין נבנה לפי היתר בנייה בשנת 1985.
קומה נוספת בהקלה נבנתה לפי היתר בנייה בשנת 2002.**

מחוז צפון

תכנית מס' ג/16445

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית בניין מגורים חר"י גולומב 9א טבריה
1.2	שטח התכנית 986.0 מ"ר
1.3	מהדורות שלב הגשה 3
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה ללא חלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית לפי סעיף: אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה קואורדינטה מערב מזרח – Y 199

244

קואורדינטה דרום צפון – X

1.5.2 תאור מקום

עירית טבריה

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

כל תחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

טבריה

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רח' גולומב
א9

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15075	מוסדר	חלק מהגוש	9	46 (כביש)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
15075	15001

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
287/ג	שינוי		3908	31.07.91
6847/ג	שינוי		3945	21.11.91
351/ג	תואמת		809	29.12.60
מק/טה/ג/14/287	תואמת		5037	14.12.01

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט תקנון	מחייב מחייב	1:250	15	1	03.07	י.הרמן-אדר', י.הרמן-אדר', עיריית טבריה	עיריית טבריה	

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלגמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יוסף בן-גיגי			רח' גולדה 9א טבריה		6726777			

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יוסף בן-גיגי			רח' גולדה 9א טבריה		6726777			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			6726777	רח' גולדה 9א טבריה				בעל חלקה 9/9 - יוסף בן-גיגי		
				רח' גולדה 9א טבריה				בעלי חלקות 9/1-9/8 לפי נסח טאבו		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Her_arc@netvision.net.il	6620222		6620222	כפר תנור	שם רשות מקומית עיריית טבריה	40181	054314257	יאיר הרמן	אדריכל	אדריכל
shaaban@barak.net.il	6418695		6518044	כפר טורעאן		670		שעבאן מוחמד	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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**

- 2.1.1 תוספת שטח עיקרי.
- 2.1.2 תוספת שטח שרות.
- 2.1.3 תוספת קומות.
- 2.1.4 מתן לגיטימציה לקויי בניין קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 27% לשטח עיקרי.
- תוספת 6% לשטח שרות.
- תוספת קומה מעל קומה בהקלה.
- קו בניין קדמי 4.4 מ', קו בניין צדדי צפוני 3.3 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	0.986	---	11	
מגורים ג' – מספר יח"ד	11	---	11	
מגורים ג' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	1099	166	1265	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח לפי מס' חלקה סופי	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		9	אזור מגורים ג'
		46	דרך קיימת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים ג'

4.1.1 שימושים - למגורים

בקומת קרקע/עמודים ניתן לבנות מקלט, חדר מדרגות, חניה, בקומת כניסה/עמודים ניתן לבנות מחסן משותף וחדר מדרגות, בקומה טיפוסית ניתן לבנות 2 דירות בקומה וחדר מדרגות, בקומות גג ניתן לבנות דירה אחת בקומה וחדר מדרגות.

4.1 דרך קיימת

4.1.1 שימושים - ללא בנייה

כביש אספלט לכלי רכב כולל מדרכות להלכי רגל.

5. טבלת זכויות והגבלות בנייה

מצב קיים

מס' תב"ע	שם האזור	גודל מרשי מ"ר	מספר יחיד למגורש		קו בניין		מספר יחיד למגורש	גובה בנייה מקסי' / מס' קומות		לכיסוי קרקע %	סה"כ %	שטח שדה %	שטח עקרי / שטח בנייה		מתחם מפלס הבנייה %	מעל מפלס הבנייה %	גודל מרשי מ"ר	שם האזור	מס' תב"ע
			מספר יחיד	מ"ר	מספר יחיד	מ"ר		מספר יחיד	מ"ר				שטח עקרי %	שטח בנייה					
6847/ג	מגורים ג'	600	11	5	4	4	11	—	ק.בניסה 4 קומות גג קומות גג	36	184	5	179	5	179	600	מגורים ג'	6847/ג	
מק/סה/14/287	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36	73	36-5 ק.מפולשת 5-מ.מדדנות 5-מתקנים טכניים 27-תניות	—	—	—	—	—	—	14/287/מק

מצב מציע

מס' תב"ע	שם האזור	גודל מרשי מ"ר	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אפיקות (יחיד/ליום נט)	מספר יחיד	תכנית %	אזורי בנייה מולטי מ (מטר)	סה"כ שטח בנייה		גודל מרשי מ"ר	שם האזור	מס' תב"ע				
			מספר יחיד	מ"ר	מספר יחיד	מ"ר		שטח עקרי	שטח בנייה						מתחם לפניה מקובעות	שטח עקרי				מעל לפניה מקובעות	עיקרי		
מגורים ג'	מגורים ג'	614	4.4	5	4.0	4.0	4.4	—	קומות חניה 6 קומות גג קומות גג	29	18	11	36	290	1780	160	---	355	1265	614	9	מגורים ג'	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

* - לתניה 0 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 תקנות בנייה :**

לפי תכנית בתוקף.

6.2 תנאים למתן היתר בניה :

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

6.3 דרכים וחניות

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

טבלת חניות

מס' חניות	גודל דירה	דירה מס'
1	101.0	1
1	101.0	2
1	101.0	3
1	101.0	4
1	101.0	5
1	101.0	6
1	101.0	7
1	101.0	8
1.4	172.0	9
1	112.0	10
1	117.0	11

סה"כ יש בבניין 12 חניות ל-11 דירות.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ.א. קו חשמל מתח נמוך	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	2.00 מ'	2.25 מ' 6.50 מ' 8.50 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		35.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.5	מים	אספקת מים תהיה מרשת מקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.
6.6	ניקוז	תנאי קבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.7	ביוב	תנאי קבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.7	אשפה	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימון בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.9	מעליות	תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
6.10	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.

6.11 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.12 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.13 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998. לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
 וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר ותפץ.

6.14 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.15 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.16 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, במקרה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

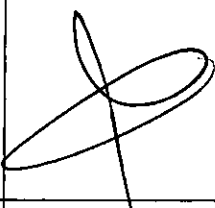


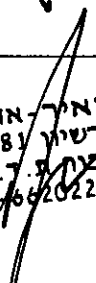
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
—	—	—
—	—	—

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.3.08			7950743	יוסף בן-גיגי	מגיש התכנית
25.3.08			7950743	יוסף בן-גיגי	יזם בפועל
25.3.08			7950743	בעל חלקה 9/9 יוסף בן-גיגי בעלי חלקות 9/8-9/1 לפי נסח טאבו	בעלי עניין בקרקע
18.03.08		הרמן יאיר-אדריכלים מס' רשיון 40181 כפר תפוחים 724 טל. 04-6620222	054314257	יאיר הרמן אדריכלים	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מחוזית