

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

משרד הפנים מרחב תכנון יעדה מתוכנית	תוכנית מס' גנ/17357
13-07-2010	תכנית שינוי הוראות בניה בשיכון ג' בטבריה
ג' ד' ק' ב' ל' נצרת יזרעאל	

הצפון

מחוז

טבריה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 17357
 הועדה תמחואת לתכנון ובניה החליטה
 ביום 13.7.10 לאשר את התוכנית
 יוסף כרון
 סמנכ"ל לתכנון
 י"ר ד הועדה תמחואת

17357
 הודעה על אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

דברי הסבר לתוכנית

בית מגורים דו משפחתי בנוי על שתי קומות עמודים מתחת לפנה הכביש וקומת מגורים אחת במפלס הכביש בלי חריגה מהגובה המתר. וסגירת קומת עמודים ליח" מגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תוכנית מס' גנ/17357

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית תכנית שינוי הוראות בניה בשיכון ג' בטבריה

1.2 שטח התוכנית 966 מ"ר (מדידה גראפית)

1.3 מהדורות שלב

- מתן תוקף

מספר מהדורה מהדורה 1 בשלב תוקף

תאריך עדכון 25-4-2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

- ללא איחוד וחלוקה.

- כן

- לא

- ועדה מחוזית

ל"ר

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד

וחלוקה

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

לפי סעיף

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה
- 284400 קואורדינטה X
743800 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שיכון ג'
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עריית טבריה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב טבריה
שכונה שיכון ג'
רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15279	• מוסדר	• חלק מהגוש	39	144

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
15279	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31-07-1991	3908		• שינוי	287/ג
05-04-2005	5388		• שינוי	12662/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		זיאד קרעין	10-6-2007	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		זיאד קרעין	10-6-2007	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
15074/10	Gamal@barak.net.il	04-6725888	0504544735	04-6725888	רח' הירדן 100 טבריה קומה ב'	אם ללבנטי. אם ללבנטי.	אם ללבנטי.	036132777	זיאד קרעין	הנדסאי אדריכלות.	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
לי"ר	04-6733339	0505-262789	לי"ר	שיכון ג טבריה	לי"ר. רשות מקומית	לי"ר	68597947	דוד ויצמן	לי"ר.	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	בעל
לי"ר	04-6733339	0505-262789		שיכון ג טבריה	לי"ר. רשות מקומית	לי"ר	דוד ויצמן	לי"ר	68597947	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Gama l barak.net.il	04-6725888	0504544735	04-6725888	רח' הירדן 100 טבריה קומה ב'	לי"ר מקומית	355207	036132777	זיאד קרעין	הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי
adawe@bezeqint.net	04-6418898	0523-285181	04-6418898	טרעאן ת.ד. 946 מיקוד 16950	לי"ר	986	025950676	זייד עדי	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 1- שינוי קווי בניין.
- 2- תוספת יחידות דיור.
- 3- תוספת אחוזי בניה עבור שני יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- הקטנת קו בניין אחורי מ-4.0 מ ל-3.0 מ'.
- 2- תוספת שתי יחידות דיור
- 3- תוספת 33% עבור היחידות המוצעות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.966	שטח התוכנית – דונם
	6		2	4	מגורים – מספר יח"ד
	810		270	540	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				ל"ר	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
				ל"ר	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				ל"ר	מסחר – מ"ר
				ל"ר	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				ל"ר	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				ל"ר	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'1	10	
דרך מאושרת	20	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'1
4.1.1	שימושים
-1	למגורים
-2	למחסנים בתיים
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכה, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונום (יח"ד/נטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח הבנייה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מרחק לתחנת הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שרת	עיקרי שרת				
3	3	3	2	1	6.00 ±	7.15	6	38	115	965	100	545	50	270	839	10	מגורים ב'1

* גובה מפנה כביש קיים

6. הוראות נוספות**א.תשתיות :****6.1 מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתיאום באישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז :

א- תנאי לקבלת היתר בניה הפתחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ואשור רשות הניקוז המקומית .
 ב- מי נגר עילי :
 מי נגר עילי בתחום המגרש והמבנים יעברו לשטחים צבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה , החדרה והעשרת מי תיהום.

6.3 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.

6.4. הוראות בנושא 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
-	8.50 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
-	20.00 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור

לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5 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.

ב. הוראות כלליות

6.6 היטל השבחה

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

6.7 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

6.8 הוראות הג"א

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

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היוועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.9. תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה לתוספת בנייה למבנה קיים אשר שלא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :-

- 1- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי 413 (הנחיות לעריכת עמידות המבנים הקיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעדות אדמה.
- 2- על בקשת היתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזק מנכ"ל משרד הפנים – עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23.6.2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב אחד		

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/ או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6.6.10	אורלוב אדריכלים ג.מ.ה. מהנדסים טל. 04-6725888		036132777	ג.מ.ה. מהנדסים זיאד קרעין	מגיש התוכנית
	213		068597947	דווד ויצמן	יזם בפועל
				ממ"י	בעלי עניין בקרע
6.6.10	אורלוב אדריכלים ג.מ.ה. מהנדסים טל. 04-6725888		036132777	ג.מ.ה. מהנדסים זיאד קרעין	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!