

200034971-1

תכנית מס' 207-0298513 - שב: התכנית: אריסטון-תוספת שטח עקרי

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

מינהל התכנון מהר צפון
התקבל
18-01-2016
תכנית מס' 207-0298513
מס' תשריט גרסה
מס' תקנון גרסה

הוראות התכנית

התקבל

18-01-2016

תכנית מס' 207-0298513

מס' תשריט גרסה

מס' תקנון גרסה

אריסטון-תוספת שטח עקרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק הנוכח והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
207-0298513
הועדה הצורנית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11/01/16 לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/> והתכנית לא נקבעה טענת אישור שר
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה כגוף אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

207-0298513

הודעה על אישור תכנית מס' - -
פורסמה ב'לקוט הפרסומים מס'
מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דברי הסבר לתכנית

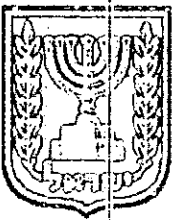
תוספת 5 יח"ד בבניין A ו-500 מ"ר שטח עקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

אריסטון-תוספת שטח עקרי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

207-0298513

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

2.478 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ליך

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה

250453 קואורדינאטה X

744791 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום טבריה, שכונת קרית שמואל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	שד הרצל	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15005	מוסדר	חלק		1

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
טה/ מק/ 6847 / 22	200

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11764	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	5047	1180	17/01/2002
ג/ 18071	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	6854	7320	10/08/2014
ג/ 6847	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6847 ממשיכות לחול.	3945	852	21/11/1991
טה/ מק/ ג/ 14 / 287	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14 / 287. הוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14 / 287 תחולנה על תכנית זו.	5041		24/12/2001
טה/ מק/ 22 / 6847	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טה/ מק/ 22 / 6847 ממשיכות לחול.	6743	3423	26/01/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



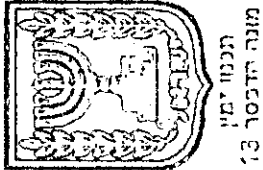
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יאיר הרמן			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יאיר הרמן		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1:250		12/04/2015	יאיר הרמן	11/01/2016	נספח בינוי	לא



כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי			שי בגליל בע"מ	צפת	ירושלים	37	04-6017800	077-4703183	hotelzefat@gmail.com

תכנית זמן
מזרח הדפוס 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שי בגליל בע"מ	צפת	ירושלים	37	04-6017800	077-4703183	hotelzefat@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			שי בגליל בע"מ	צפת	ירושלים	37	04-6017800	077-4703183	hotelzefat@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי		יאיר הרמן	40181		כפר תבור	המייסדים	1	04-6620222	04-6767150	herman.arc@gmail.com
מודד		מוחמד שעבאן	670		טורעאן	טורעאן		04-6518044	04-6411598	shaeban@barak.ak.net.il

תכנית זמן
מזרח הדפוס 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
תדפסה 13

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

תוספת 5 יח"ד בבניין A.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 500 מ"ר לשטח עקרי בבניין A.
2. תוספת 5 יח"ד בבניין A.
3. תוספת קומה בבניין A.
4. תותר בניית יח"ד בקומת כניסה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.478

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	59		+5	54	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,244		+500	4,744	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,478	100
סה"כ	2,478	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,477.09	100
סה"כ	2,477.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חינוכים ומגרשי חניה המיועדים למגורים, מחסנים דירתיים, גינות ופיתוח שטח.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
חזיתות הבניין ייחופו בחומרים קשיחים בשטח של 70% משטח קירות המעטפת בגימור שיתואם עם מהנדס העיר.	
פיתוח סביבתי	ב
בתחום המגרש בחזית לכביש ינטעו 2 עצים בוגרים.	
זיקת הנאה	ג
זכות מעבר למגרש 1 שכן דרך תא שטח 200- זיקת הנאה אינה מוגבלת בזמן. תרשם הערת הזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית לזיקת הנאה. תחזוקה שוטפת של דרך פנימית זו תעשה ע"י הדיירים בכל הבנינים (דרך, תאורה, גינון).	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



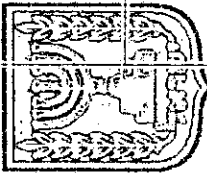
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ג' מגורים	יחיד	שימוש	תאי שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מרוא שטח)	מספר יחיד	צפיפות יחיד לדונם	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)				
					גודל מגורש כללי	מעל הקניסה הקובעת						מספר קומות						
						מגורש	עיקרי						מתחת לקניסה					
200				2478	5244	(1) 1	(2) 1	50	59	23	34	10	1	2.5	4	5	4.5 (4)	



דמי תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הערה ברמת הטבלה:

• גובה מבנה כולל הינו 37.5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תכנית ט/ה/מק/14/287.

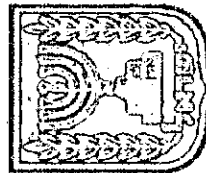
(2) לפי תכנית ג/ 11764.

(3) תוספת שטח שרות לפי ט/ה/מק/14/287

ותכנית ג/11764.

(4) תותר הבלטת פינת חדר מדרגות ומסתור כביסה במבנה B עד קו בנין 1.5 מ'.

תותר בניית חדר טרנספורמציה וחדרי אשפה/עז בקו בנין 0 מ'.



דמי תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

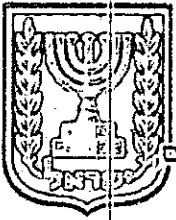


תכנית זמין
מונה 13

6.1	אדריכלות
	<p>1. חזיתות הבניין ייחופו בחומרים קשיחים בשטח של 70% משטח קירות המעטפת בגימור שיתואם עם מהנדס העיר.</p> <p>2. בתחום המגרש בחזית לכביש ינטעו 2 עצים בוגרים.</p>

6.2	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

6.3	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



תכנית זמין
מונה 13

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.4.1 לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100.</p> <p>6.4.2 תכנית פיתוח תכלול : סימון גובה סופי של כניסות לבנינים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפים, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה קיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים כקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גבהים וגובה בסיסים מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, ביוב וגז, שטחי הגינות, ריהוט גן וכל מתקן אחר או תשתית אחרת שאמור להימצא במרחב, מדרכות וחניות בדרכים נהכללים בתכנית הפיתוח.</p> <p>6.4.3 תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס העיר) ושתילת שיחים וצמחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיע ולעקירה (באישור מהנדס העיר) ושיחים וצמחים לשתילה לפי הרשימה המוצעת.</p> <p>6.4.4 במגרשים הפונים על רחובות הראשיים ושטחי ציבור יוגשו חזיתות המבנים עם דגש מיוחד על עיצוב חזית המלווה כיכרות וכניסה למגרש.</p>



תכנית זמין
מונה 13

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

6.6	חשמל
	<p>א. בשכונות קיימות יוחלפו הקווים העיליים הקיימים בקווים תת-קרקעים, במסגרת ביצוע פעולות השיקום.</p> <p>ב. כל בניין חדש יחובר לרשתות החשמל, הטלפון והתקשורת בכבל תת-קרקעי.</p>

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>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.</p>	
<p>אשפה סידורי 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 מוסדר.</p>	



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
13

6.8	קולטי שמש על הגג
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
13

6.9	תשתיות
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	
<p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
<p>ה. תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
13

6.10	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

6.11	ניהול מי נגר
<p>מי נגר עילי תחום התכנית באזור א 1 עפ"י תמ"א 4/34/ב ויחולו עליו ההוראות כלהלן: א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים</p>	

6.11	ניהול מי נגר
	<p>או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר העילי בתחום השטחים הציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



תכנון זמין
מס' 13

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה 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>



תכנון זמין
מס' 13


7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
מיידי	



תכנון זמין
מס' 13

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 13	תאריך: שי בגליל נסתיקה והשקעות בע"מ ח.פ. 514642230	סוג:	שם:	מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: שי בגליל בע"מ 514642230
	תאריך: שי בגליל חלסמס והשקעות בע"מ ח.פ. 514642230	סוג:	שם:	יזם שם ומספר תאגיד: שי בגליל בע"מ 514642230
תאריך: שי בגליל חלסמס והשקעות בע"מ ח.פ. 514642230	סוג: בעלים	שם:	בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: שי בגליל בע"מ 514642230	
תאריך: הרמן-אדריכלים בע"מ ח.פ. 514441896 חתימה: כפר-תל ת.ד. 724 סל. 04-662	סוג: עורך ראשי	שם:	עורך התכנית יאיר הרמן שם ומספר תאגיד:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13