

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0309112

שינוי קווי בניין במגרש מגורים

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי טבריה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

אדריכל מוטי לביא
מהנדס העיר
עיריית טבריה

אליהו זנדון
ע"מ"ר דה"ע
ר"ר הורחה לזכרון ובניה
עיריית טבריה

2016/11/17

הודעה על אישור תוכנית מס' _____
פורסמה בעיתון נצח ביום 17/11/16
ובעיתון העם ביום 17/11/16
ובעיתון מקומי קריי ביום 19/11/16

הודעה על אישור תוכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 727
ביום 2/11/16 עמוד 7542

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו משנה בקווי בנין כדי לאפשר לגיטימציה לבניה קיימת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין במגרש מגורים
		מספר התכנית	207-0309112
1.2	שטח התכנית		0.642 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה

249225 קואורדינאטה X

743900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15062	מוסדר	חלק	141	181

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מסי עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/2014	7320	6854	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18071 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18071
31/07/1991	3302	3908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 287 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 287

1.7 מסמכי התכנית

נמלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	מספר עמודים	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן			עבד אלחפזי אבוליל					מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	02/03/2016	עבד אלחפזי אבוליל		1		1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא			עבד אלחפזי אבוליל	24/07/2015			1:100	מנחה	בינוי
לא		02/03/2016	עבד אלחפזי אבוליל	28/03/2015	1		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
	פרטי	יעקוב שטרית			טבריה	(1)		050-5404710	04-6466815

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טבריה, י.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקוב שטרית			טבריה	(1)		050-5404710	04-6466815	

(1) כתובת: טבריה, י.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקוב שטרית			טבריה	(1)		050-5404710	04-6466815	

(1) כתובת: טבריה, י.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלחפזי אבוליל		עבד אלחפזי אבוליל, משרד הנדס	עין מאהל	עין מאהל		046466815		abede15@gm ail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי קווי בניין במגרש מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.642

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
100	דרך מאושרת
1	מגורים א'

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	דרך מאושרת	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

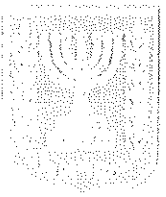
אחוזים	מ"ר	יעוד
7.79	50	דרך מאושרת
92.21	592	מגורים א'
100	642	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מלושב	מ"ר מלושב	יעוד
8.87	56.88	דרך מאושרת
91.13	584.76	מגורים א'
100	641.64	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
לפי מגורים א' בתוכנית ג/ 287 .	
הוראות	4.1.2
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
לפי ג' 287	
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (שטח)	מספר יחיד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		גודל מגרש מצערי	1
								צדדי- עמאלי	צדדי- ימני		
קדמי								(2)	(2)	(1)	(1)
								(2)	(2)	(1)	(1)

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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי מגורים א' בתוכנית 287/א המאושרת.

(2) לפי קו אדם מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישרו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.
6.2	חניה
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר .
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>

6.3	חשמל
	<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית 2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרישות המקומית. <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויוסומן בהיתר הבניה</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>
6.5	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ! אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>
6.7	שרותי כבאות
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יעקוב שטרית שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 9.3.16 חתימה:
	חתימה:		
יזם	שם: יעקוב שטרית שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 9.3.16 חתימה:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: יעקוב שטרית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 9.3.16 חתימה:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: עבד אלחפזי אבוליל שם ומספר תאגיד: עבד אלחפזי אבוליל, משרד הנדס	סוג: עורך ראשי	תאריך: 3.3.16 חתימה: עורך ראשי - עבד אלחפזי אבוליל משרד הנדסה - 011-21180
	חתימה:		



משרד התכנון והנדסה
מדינת ישראל



משרד התכנון והנדסה
מדינת ישראל