

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

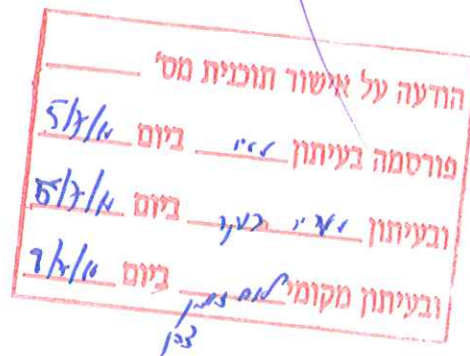
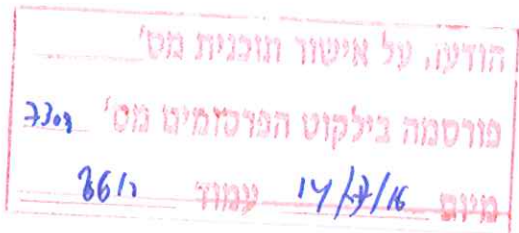
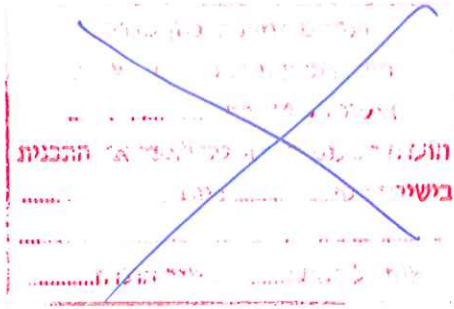
הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0338012

רח' תל חי גוש 15097 חלקה 11

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי טבריה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית הנמצאת ברחוב תל-חי בטבריה ביעוד מגורים ב' המאושרת לפי תכנית ג/287. מדובר במבנה דו-משפחתי, דירות משותפות, שכל חלק מוקם מקומת מרתף מתחת למפלס כביש הכניסה ושתי קומות מגורים מעל. מטרת התכנית הגדלת אחוז בניה במגרש בתוספת עד 20% בניה מסה"כ הבניה המותרת, הסדרת חריגה בקווי בניין, קו בניין קדמי 3 מ' במקום 4 מ', וקו בניין צידי בחלק הדרומי ישנם חריגה בבנית המדרגות לקומה ב'. ובחלק הצפוני, חריגה הבניה בקו בניין למבנה. עם המדרגות מבחוץ. וגם כן, הוספת קומת מרתף בגובה של 2.4 מ' במקום 2 מ' ללא שינוי בגובה מבנה מותר לפי תכנית מאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח' תל חי גוש 15097 חלקה 11
		מספר התכנית	207-0338012
1.2	שטח התכנית		0.612 דונם
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	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (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

250550 קואורדינאטה X

744350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' תל חי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רח' תל חי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15097	מוסדר	חלק	11	

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

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עליכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן						מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	30/05/2016	30/05/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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 רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	תהילה חרד			טבריה	(1)		04-6564730	04-6564730	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' תל-חי - טבריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תהילה חרד			טבריה	(1)		04-6564730	04-6564730	

(1) כתובת: רח' תל-חי - טבריה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מרגלית חרד			טבריה	(1)	8	04-6564730	04-6564730	
חוכר	תהילה חרד			טבריה	(2)	8	04-6564730	04-6564730	
חוכר	גלית ירדני			טבריה	(3)	10	04-6564730	04-6564730	
חוכר	מיל ירדני			טבריה	(3)	10	04-6564730	04-6564730	
חוכר	משה ירדני			טבריה	(4)	10	04-6564730	04-6564730	

(1) כתובת: רח' תל חי - טבריה.

(2) כתובת: רח' תל-חי - טבריה.

(3) כתובת: רח' תל חי-טבריה.

(4) כתובת: רח' תל חי טבריה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנת מס': 207-0338012 - שם התכנית: רח' תל חי גוש 15097 חלקה 11

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
awad_arch@walla.co.il	04-6564730	04-6564730		נצרת (ג)	נצרת	עואד	46573	אחמד עואד	עורך ראשי	אדריכלות

(ג) כנובת: ת"ד 407 (המעיין) נצרת 16000.

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

1. לגילויציה למבנה קיים.
2. שינוי בהוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
הגדלת מספר קומות, 3 קומות במקום 2.
הגדלת זכויות בניה בתוספת עד 20% בתכנית מאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.612
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	398	+117	515	

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 ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	612	100
סה"כ	612	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	606.06	100
סה"כ	606.06	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י מגורים ב' 1 בתכנית ג/287.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
עפ"י תכנית ג/287 ו טה/מק/287/ 14 מלבד השינויים המוצעים בתכנית.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ב'	מגורים ב'	100	74%	(1) 606	גודל מגרש כולל	האי שטח	שימוש	יעוד
(5)	(3)	(3)	11%	(2) 7	מתחת לבנייה הקובעות	מטרת לבנייה	עיקרי שדות	מגדל מגרש כולל
(3)	(3)	(3)	50	100	מספר קומות	מספר יחיד	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)
(3)	(3)	(3)	9	6	מספר קומות	מספר יחיד	מספר יחיד	תכנית (שטח %)
(3)	(3)	(3)	3	9	מספר קומות	מספר יחיד	מספר יחיד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעות (מטר)
(3)	(3)	(3)	3	9	מספר קומות	מספר יחיד	מספר יחיד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעות (מטר)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) הערך מתייחס ל% מתח שטח, הערה: בוסף שטחי שירות לפי טח/מק/287/14.
- (3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>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 .</p> <p>ב. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>-תיל חשוף או מצופה</p> <p>5.00 מ' --</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :</p> <p>-כבל אוריי מבודד (כא"מ).</p> <p>2.00 מ'</p> <p>--</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' --</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ייתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.8</p>
<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה. ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	

<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>מיידי.</p>	

8. חתימות

שם: תהילה חדד	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: תהילה חדד	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: מרגלית חדד	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: תהילה חדד	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: גלית יודי	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: מזל יודי	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: משה יודי	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אחמד עואד	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: עואד		חתימה:	

~~עואד אחמד
אדריכלות ועיצוב פנים
ח.ד. 46573~~