



## דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית הנמצאת בגוש 15287 חלקה 47, שיכון די 13-1196 טבריה. שמטרתה הגדלת השטח הכולל לבניה, שינוי בקווי בניין וחלוקת קרקע למגרשים בהסכמת הבעלים למתן לגיטימציה לבניה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גוש 15287 חלקה 47 -תוספת אחוזי בניה.

ומספר התכנית

207-0385351

מספר התכנית

1.051 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
טבריה  
קואורדינאטה X  
248450  
קואורדינאטה Y  
742625

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת ליד רחוב ז'בוטינסקי.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

חנה סגש 823/6

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15287	מוסדר	חלק		47, 161, 175, 180

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

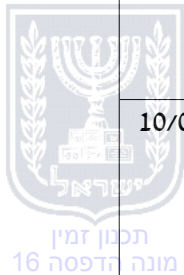
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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
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
03/09/1992	4493	4037	תכנית זו משנה את תכנית ג/ 5987 .	שינוי	ג/ 5987
04/12/2001	673	5037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טה/ מק/ 14/ 287 ממשיכות לחול.	שינוי	טה/ מק/ 287 / 14



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסיה שוורץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסיה שוורץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/03/2017	אסיה שוורץ	28/03/2017	נספח בינוי	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	06/08/2017	אסיה שוורץ	28/08/2017	נספח חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/03/2017	אסיה שוורץ	28/03/2017	מצב מאושר	לא

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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	ברוך ויצמן			טבריה	(1)	6	04-8113774		b823@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שיכון ד' 1196-13 - טבריה..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך ויצמן			טבריה	(1)	6	04-8113774		b823@013net.net

(1) כתובת: שיכון ד' 1196-13 - טבריה..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ברוך ויצמן			טבריה	(1)	6	04-8113774		b823@013net.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים.

(1) כתובת: שיכון ד' 1196-13 - טבריה..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסיה שוורץ	52450		טבריה	(1)		04-8113774	04-8113774	arctouch10@gmail.com

(1) כתובת: א.ת. קדמת גליל.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 אחוזי בניה, שינוי בקווי בניין, קביעת גודל מגרש מינמלי, הגדלת התכסית ואיחוד וחלוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת אחוזי בניה לדירות שנבנו לפי 10 שנים מ 100 מ"ר ל 140 מ"ר.
2. שינוי בקווי בנין צידי ואחורי לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
3. הגדרת גודל מגרש מינמלי.
4. הגדלת תכסית.
5. חלוקת קרקע למגרשים בהסכמת הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

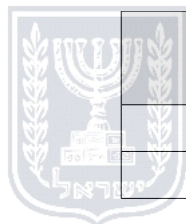


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.051
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

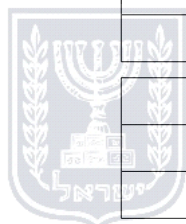
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5			5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	650		+150	500	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100 - 102
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	102
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	200

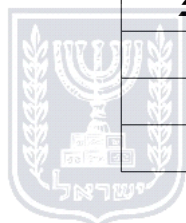
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,032	98.19
שצ"פ	19	1.81
סה"כ	1,051	100

#### מצב מוצע

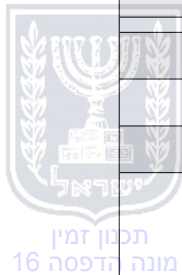
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,032.39	98.21
שטח ציבורי פתוח	18.77	1.79
סה"כ	1,051.17	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים א' עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/5987.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הוצאת היתר בניה בתאי שטח 101, 102 יחייב קודם הגשת נספח בינוי.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> תינתן זיקת הנאה לטובת תא שטח 102 כמסומן בתשריט, לצורך גישה למגרש.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	2	8.5	2	45	280			25	255	340	100	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8.5	2	40	280				25	255	413	101	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3.5	1	51	140					140	278	102	מגורים א'	מגורים א'

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:

\* בקו בניין צידי ואחורי אפס לא יותרו פתיחת פתחים וזאת לפי הקבוע בתקנות החוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קו אדום מקווקו בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תחזוקה

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

6.3

### 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. תחנות השנאה.

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

-תיל חשוף או מצופה

5.00 מ' --

ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :

-כבל אוירי מבודד (כא"מ).

2.00 מ'

--

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל

י. ארון רשת 1 מ' --

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<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 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.</p> <p>לא יינתן 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>
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
<b>6.6</b>	<b>ביוב</b>
	<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>
<b>6.7</b>	<b>תקשורת</b>
	<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>
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
<b>6.9</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה .</p>



<b>6.9 פיתוח תשתית</b>	
<p>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 .</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה .</p> <p>ד. אישור תאגיד מים בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>	

<b>6.10 שרותי כבאות</b>	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	

<b>6.11 היטל השבחה</b>	
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .</p>	

<b>6.12 הנחיות מיוחדות</b>	
<p>כל הוראות תכנית ג/5987 ו- טה/מק/287/14 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי.

