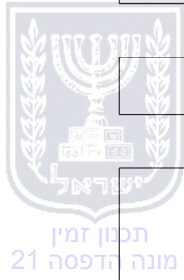


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-0394205

תוספת זכויות בנייה עד 20% משטח המגרש, גוש 15282, חלקה 35, טבריה.



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	טבריה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת תוספת זכויות בנייה עד 20% .  
תוספת של קומה אחת ויחידת דיור אחת בתא שטח 101A.  
תוספת של קומה אחת ויחידת דיור אחת בתא שטח 101B.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בנייה עד 20% משטח המגרש, גוש 15282, חלקה 35, טבריה.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
207-0394205

שטח התכנית  
0.847 דונם

סיווג התכנית  
סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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  
קואורדינאטה X 248755  
קואורדינאטה Y 743401

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב ירושלים 67 טבריה.

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

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	ירושלים	67	

שכונה בן גוריון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15282	מוסדר	חלק	35	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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/ 12662	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12662 ממשיכות לחול.	5388	2332	05/04/2005
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/ 287	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 287. הוראות תכנית ג/ 287 תחולנה על תכנית זו.	3908	3302	31/07/1991
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
1 /12 /9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 /12 /9. הוראות תכנית 1 /12 /9 תחולנה על תכנית זו.	0		14/07/1971



**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				יצחק שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מנחה		1	27/02/2017	יצחק שפירא	27/02/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	22/02/2017	יצחק שפירא	28/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/02/2017	יצחק שפירא	27/02/2017		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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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	נבו אלכסנדר וייס			טבריה	דהאן (שמעון 1)	19			nevowaiss@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 574.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נבו אלכסנדר וייס			טבריה	דהאן (שמעון 1)	19			nevowaiss@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 574.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	
חוכר	יהב וייס			טבריה	דהאן שמעון ) (1	19			nevowaiss@gmail.com
חוכר	נבו אלכסנדר וייס			טבריה	דהאן שמעון ) (1				nevowaiss@gmail.com
חוכר	יצחק פדידה			טבריה	דהאן שמעון				
חוכר	סוזן פדידה			טבריה	דהאן שמעון				

(1) כתובת: ת.ד 574.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@g mail.com
מודד	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206	050-5252093	kamal@nawa tha.com

(1) כתובת: ת.ד 439.



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 21



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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. שינוי קו בניין
2. הגדלת אחוזי הבנייה.
3. הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-3.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בתאי שטח 101A, 101B תותר בניית של עד 3 קומות בתחום התוכנית.
2. בתאי שטח 101A, 101B תותר בניית 3 יח"ד וסה"כ 6 יח"ד בתחום התוכנית.
3. תוספת של 85 מ"ר לתא שטח 101A.
4. תוספת של 85 מ"ר לתא שטח 101B.
5. קווי בניין כמופיע בתשריט.
6. חלוקת תאי השטח הינה עבור הוראות הבינוי בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.847
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת של יחידת דיור לתא שטח 101A, תוספת של יחידת דיור לתא שטח 101B	6		+2	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	810		+170	640	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 א'	101A, 101B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101A, 101B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	101A, 101B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים קומה 1	890	100
סה"כ	890	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	847.4	100
סה"כ	847.4	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
	<p>1. תותר בניית 3 קומות בתא שטח 101A,</p> <p>2. תותר בניית 3 יחידות דיור בתא שטח 101A.</p> <p>3. תוספת 85 מ"ר לכל תא שטח ובסה"כ שטח הבנייה לא יעלה על 810 מ"ר.</p> <p>4. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 101B יהיה אישור תוכנית בינוי זו.</p>



## 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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(1)	2	1	4.06	3	50	405	26	244	13	122	500	101A	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1	4.06	3	50	405	26	244	13	122	500	101B	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:

תותר בניית מרתף מתחת לקונטור המבנה הקיים כאשר שטחי המרתף נכללים בשטחי הבנייה המוצעים בטבלת הזכויות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי המופיע בתשריט.

(2) כפי המופיע בתשריט



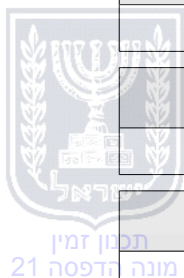
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה.</p>
6.2	חשמל
	<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. תחנת השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <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> <ol style="list-style-type: none"> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</li> <li>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</li> <li>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל.</li> <li>ארון רשת - 1 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>שנאי על עמוד - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> </ol> <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.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>



<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
<p>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>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת תאגיד המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>6.5</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה מותנה בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 101B באישור תוכנית בינוי זו.</p>	

<b>6.7</b>	<b>מרתפים</b>
<p>תותר בניית מרתף מתחת לקונטור המבנה הקיים כאשר שטחי המרתף נכללים בשטחי הבנייה המוצעים בטבלת הזכויות</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<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>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



טבלת חלוקת תאי שטח בתוכנית מספר 207-0394205

תא שטח 101A	תא שטח 101B
368.3 מ"ר	478.7 מ"ר

