

201425

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-0430405

תוספת זכויות בניה גוש 15062 חלקה 141

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי טבריה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

ועדה מקומית לתכנון ובניה טבריה	
אישור תכנית מס' 207-0430405	
תאריך: 29.1.17	כיום: 2017
אדריכל מוטי לבניא	
מהנדס העיר	
עיריית טבריה	
מנהל העירייה	

7484

5061 6.4.17

הודעה על אישור תוכנית מס'
פורסמה בעיתון <u>אליה</u> ביום <u>21.3.17</u>
יבועיתון <u>אליה</u> ביום <u>21.3.17</u>
יבועיתון מקומי <u>אליה</u> ביום <u>24.3.17</u>

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מוסיפה זכויות והוראות בניה (אחוזי בניה)

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת זכויות בניה גוש 15062 חלקה 141	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
	207-0430405	מספר התכנית	
	0.642 דונם	שטח התכנית	1.2
	תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
	אם 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 5		
	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 249225

קואורדינאטה Y 743900

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 קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
207-0309112	100,1

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
05/04/2005	2332	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12662 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12662
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
21/03/2016	4545	7232	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207-0309112 ממשיכות לחול.	שינוי	207-0309112

**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				עבד אלחפיו אבוליל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עבד אלחפיו אבוליל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1:100	1	27/05/2016	עבד אלחפיו אבוליל	09/08/2016	הנספח מחייב לגבי קווי הבניין ולשאר הנושאים הוא מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/05/2016	עבד אלחפיו אבוליל	17/02/2017		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

**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	יעקוב שטרית			טבריה	(1)		050-5404710	04-6466815	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טבריה.

**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.

**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.

**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 מאהיל	עין מאהל		046466815		abedel5@gmail.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 בהוראות זכויות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת של 118 מ"ר עיקרי

שינוי בינוי



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.642			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית	הערות	
				מאושר*	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	540	+118	658	

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
דרך מאושרת	100
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100

#### 3.2 טבלת שטחים

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

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

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי מגורים א בתכנית ג/287
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית ג/287
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

שטח יחיד (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני					מעל הקובעה	מתחת לכניסה הקובעה		מעל הכניסה הקובעה			
										שטח בניה	עיקרי	שטח	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	3	10	6	75	758			100	658	(1)	1 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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) לפי מגורים א בתכנית ג/287 המאושרת.
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) חלוקת שטחי בניה לכל יחיד הינה כדלקמן

- דירה א <== 205 מ"ר,
- דירה ב <== 184 מ"ר,
- דירה ג <== 184 מ"ר,
- דירה ד <== 184 מ"ר,

<b>6. הוראות נוספות</b>																									
<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>																								
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח ? 1978.																								
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>																								
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.																								
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>																								
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים 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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארוץ רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <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 בניה 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>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארוץ רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארוץ רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									

6.3	<b>חשמל</b>
	<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 במרחק עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במרחק 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	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית</li> <li>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.</li> <li>3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</li> <li>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרישות המקומית.</li> </ol> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפרי האשפה בשטח המגרש ויוסומן בהיתר הבניה</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>
6.5	<b>תקשורת</b>
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.6	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>
6.7	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
6.8	<b>היטל השבחה</b>
	<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 החיק.</p>

<b>6.9 הנחיות מיוחדות</b>	
כל הוראות תוכנית מס' 207-0309112 ו' ג/287 שלא שוננו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול על תוכנית זו.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

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

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

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה.

משרד  
התכנון  
ובנייה  
מחוז  
ירושלים