

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0415042

איחוד והסדרת זכויות בניה לחלקות 276+277+278 - 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

תכנית נועדה לאחד 2 מגרשים למגרש אחד ולהסדיר זכויות בנייה למגרש החדש ומגרש השלישי בין שאר: תוספת אחוזי בניה, יח"ד, גובה, שינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד והסדרת זכויות בניה לחלקות -276+277+278
טבריה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

207-0415042 מספר התכנית

2.752 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	249229
קואורדינאטה Y	744491

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת כנרת א' טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	השופטים	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15037	מוסדר	חלק	276-278	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
21/11/1996	537	4458	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6724. הוראות תכנית ג/ 6724 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 6724
07/06/2006	3531	5537	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 6724 ממשיכות לחול.	שינוי	טה/ מק/ ג/ 6724 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר הרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר הרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת איחוד	19/12/2016	יאיר הרמן	19/12/2016			מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח בינוי	21/06/2017	יאיר הרמן	18/06/2017		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח חלוקה	28/03/2016	יאיר הרמן	28/03/2016		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח מצב מאושר	20/11/2016	יאיר הרמן	13/11/2016		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 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			אבני דרך בע"מ	רמת השרון	סוקולוב		03-5499818	03-5499421	misrad@avney-derech.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבני דרך בע"מ	רמת השרון	סוקולוב		03-5499818	03-5499421	misrad@avney-derech.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אבני דרך בע"מ	רמת השרון	סוקולוב		03-5499818	03-5499421	misrad@avney-derech.co.il

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	יאיר הרמן	40181		כפר תבור	המייסדים	20	04-6620222		herman.arc@gmail.com



מונה הדפסה 13



מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד		255	סבג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון		04-6959844		sabag@sabag eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גובה בניין	גובה בניין ימדד ממפלס קומה תחתונה ועד פני גג בטון של קומה אחרונה. מדרגות חרום, מעקות בנויים ומסתורי מערכות טכניות על גג הבניין יהיו בתוספת לגובה הבניין.

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

הסדרת זכויות למגרש חדש לאחר איחוד.

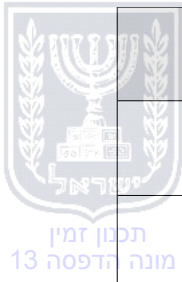
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות 277 ו-278 (מס' 1100 ו-1101 לפי תכנית מאושרת ג/1/6724).
2. שינוי קו בניין צדדי וקביעת קוי בניין אחורי וקדמי עילי למרפסות.
3. שינוי מס' קומות- 8 קומות מעל כניסה, קומה אחד מתחת לכניסה וקביעת גובה בנייה מותר.
4. הקטנת דירוג ונסיגה בקומות בתא שטח 500 .
5. תוספת 5 יח"ד ל-33 המותרות, סה"כ 38 יח"ד.
6. תוספת לשטח עקרי .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.752



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תא שטח 500 - 30 יח"ד תא שטח 600 - 8 יח"ד	38		+5	33	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תא שטח 500 - 3202 מ"ר תא שטח 600 - 937 מ"ר	4,139		+395	3,744	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 ב'	600, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ב'	500
קו בנין עילי	מגורים ב'	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,752	100
סה"כ	2,752	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,751.89	100
סה"כ	2,751.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
לפי תכנית טה/מק/1/6724 - מגורים למגורי קבע, השכרה או נופש.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
לגבי העמדת הבניין, קווי בניין, מפלס כניסה, גובה בניין, מס' קומות ראה נספח בינוי.	
הוראות בינוי	ב
הוראות בינוי שלא שונו מהתכנית המאושרת ממשיכות לחול עת תכנית זו. בינוי מוצע מבטל דירוג הבניין עם נסיגה קומתית, ראה חתך בתכנית בינוי.	



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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מרבי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4) 5	(3) 6	4	(2) 16.5	1	8	24.5	30	50	(1) 1785	102	701	3100	1977	500	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	6	0	4	1	7	21.5	8	50	(1) 595		234	937	763	600	מגורים ב'	מגורים ב'		

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 להעביר שטח עקרי ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה מבלי לשנות את סה"כ שטח עקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניה מקורה.

(2) קו בניין לעמודים גינה דירת גן-13 מ'.

(3) למרפסות- 3.6 מ'.

(4) למרפסות-4 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט -1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המבוקשות מהצורך לשמור את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבנדון, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.2	דרכים וחניות
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p>	
6.3	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.4	קולטי שמש על הגג
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
6.5	שרותי כבאות
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
6.6	תשתיות
<p>מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>	

ובהתאם

לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

מתקני תקשורת

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.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים

למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות

ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין 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

קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תייל 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 אורני 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 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.0 מ'

שנאי על עמוד 3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או



תכנון זמין
מונה תדפיס 13



תכנון זמין
מונה תדפיס 13



תכנון זמין
מונה תדפיס 13

6.6	תשתיות
<p>לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר</p> <p>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</p> <p>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 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.7	איחוד וחלוקה
<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום על חשבוננו של היזם ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.8	היטל השבחה
<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>	

6.9	הנחיות מיוחדות
<p>כל הוראות התכנית המאושרות המנויות בטבלה 1.6 אשר לא שונו מכוח תכנית זו, ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

10 שנים



1- טבלת איחוד :-

חתימה	ת.ז.	בעלות	שטח בדונם	מספרי החלקות		
				סופיים	ארעיים	לפי ת.ב.ע או ת.ש.צ
			0.622	277		מגורים ב'
			1.355	278		מגורים ב'
			1.977		500	מגורים ב'

