

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0483610

לגיטימציה לקיים ברחוב חצב



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה טבריה  
 אישור תכנית מס' 207-0483610  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשייבה מס' 201804 תאריך 24.4.18  
 יו"ר הועדה מהודס הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 207-0483610  
 וט"ו  
 פורסמה בעיתון נספח ביום 19.8.18  
 ובעיתון וט"ו ביום 19.8.18  
 ובעיתון מקומי ט"ו ביום 17.8.18

207-0483610

7914

10815

14.8.18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מתן לגיטימציה לדירה מס. 5 - קביעת זכויות ספציפי לדירה.  
הגדלת זכויות בניה לדירה 5 בכדי לתת לגיטימציה לקיים.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 8



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 8



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      לגיטימציה לקיים ברחוב חצב

מספר התכנית      207-0483610

1.2 שטח התכנית      0.725 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      62א (א) סעיף קטן 16

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

249081 קואורדינאטה X

743566 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בנין מדורג בעל 6 דירות

ברחוב חצב 5\307

מורדות 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		215

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10517/ג	73

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	הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	11764 ג/
10/08/2014	7320	6854	הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	18071 ג/
09/03/2004	2247	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10517 ממשיכות לחול.	שינוי	10517 ג/



## מסמכי התכנית 1.7

מסמך	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	החולה	סוג המסמך
נכלל								
בהוראות התכנית								
כן			רוית איילנדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	05/11/2017	רוית איילנדר	05/11/2017	1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא								בינוי
לא		22/03/2017	רוית איילנדר	21/03/2016	1	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 המנחים יגברו המנחים.



מדינת ישראל  
התוכנית הלאומית 8

### 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	עופר אביבי			טבריה	חצב	307			
							ב			

#### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר אביבי			טבריה	חצב	307			
						ב			

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		עופר אביבי			טבריה	חצב	307			
דייר		פאולונה אולמן			טבריה	חצב	307	04-6793185		
דייר		פאני בחבוט			טבריה	חצב	307			
דייר		כרמלה זנאד			טבריה	חצב	307	077-5326382		
דייר		אולגה מילגרום			טבריה	חצב	307	077-7977008		
							ב			

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
		04-6731219	307	חצב	טבריה			שרית עמוס		דייר
			ב							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ravitaillender@gmail.com	04-6570657	04-6570657	2	בן זכאי	טבריה	משרד רו"ת איילנדר		רו"ת איילנדר	עורך ראשי	
shaeban@barak.net.il	04-6411598	04-6518044		(1)	טורעאן		670	מוחמד שעבן	מודד	

(1) כתובת: ת.ד. 640 טורעאן.



משרד התכנון והתקציב  
מחלקת התכנון והתקציב



משרד התכנון והתקציב  
מחלקת התכנון והתקציב



**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**

לגיטימציה לדירה קיימת - דירה מס 5.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת אחוזי בניה



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

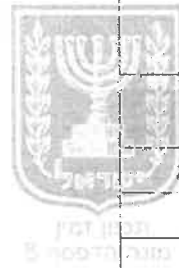
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	724.74	100
סה"כ	724.74	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	724.74	100
סה"כ	724.74	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בניית בניני מגורים מדורגים בין 3 ל-6 קומות, ללא חדר מדרגות סגור, לכל דירה מוצמדת מרפסת גג או חצר פרטית.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

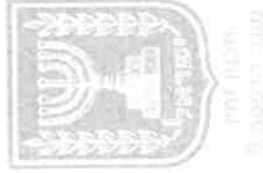
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			גודל מגרש מוצרי	גודל מגרש כללי	מגורים ג' / מגורים ג' 1		
									אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני					
קדמי			744.16	42.5	317.5	42.5	מתחת לבנייה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	744.16	43	6	13	4	690	725	1
(3) 5																

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 המרביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:  
תכנית זו מאפשרת תוספת של 24.1.6 מ"ר לדירה מס 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) או לפי תשריט.
- (2) או על פי תשריט.
- (3) תותר בניית גשר לקומה עליונה בקו בנין קדמי 0.



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עתיקות</b></p>	<p>6.1</p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש 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.</p>	
<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p>6.3</p>
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר                  בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר                  בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר                  בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו                  בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו                  מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר                  מהניקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.4</p>
<p>1. אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידור סילוק האשפה על פי הוראות הרשות המקומית.</p>	

6.5	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
6.6	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה, יהיה בתאום עם שרותי הכבאות.
6.7	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 8

7.	<b>ביצוע התכנית</b>
7.1	<b>שלבי ביצוע</b>

7.2	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 8



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 8