

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0487785

שינוי הוראות מגרש 3019 - יער צבי



מחוז
מרחב תכנון מקומי טבריה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2017

להפקיד את התכנית

25/03/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מאושרת ג/15112 הפרידה בין מגורים בבניה צמודת קרקע בחלק העליון של הכביש לבין מגורים בבניה רוויה בחלק התחתון של הכביש. תכנית מאושרת 207-0254482 העבירה את תא שטח 3019 (תא שטח נשוא התכנית) ממיקומו המקורי (בחלק העליון) ממערב לכביש של הכביש (לחלקו התחתון) ממזרח לכביש, בשל הטופוגפיה הקשה והשאירה את יעודו ביעוד מגורים ב' - בנייני מגורים מדורגים. יזם התכנית, חברת פידמונט, מעוניינת לקדם פרויקט השומרת על אופי הבניה שנקבעה בתכניות המאושרות מבחינת אופי הבניה (מגורים צמודי קרקע) וגובה הבניה (קומה אחת מעל מפלס הכניסה ושתי קומות מתחתיה), כל זאת ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות במגרש. התכנית מציעה 10 יחידות דיור ב- 5 תאי שטח ביעוד מגורים א' עבור מגורים צמודי קרקע, וזאת בהתאמה לשאר מגרשי המגורים בחלק העליון של הדרך.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות מגרש 3019 - יער צבי

שם התכנית

ומספר התכנית

207-0487785

מספר התכנית

1.575 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

טבריה	מרחב תכנון מקומי
248947	קואורדינאטה X
744074	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מבואות הכניסה לעיר טבריה, לאורך דרך מנחם בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15038	מוסדר	חלק		272

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
207-0254482	3019

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
21/03/2016	4544	7232	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207-0254482 ממשיכות לחול.	שינוי	207-0254482



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/11/2017	פנינה רוזנברג	02/11/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		05/01/2017	פנינה רוזנברג	05/01/2017	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 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה טבריה	טבריה	(1)		04-6739526		motil@tiberias.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב טבור הארץ ת.ד. : 508 מיקוד 14105 טבריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פידמונט אנטרפרייזס בע"מ	תל אביב- יפו	יהודה מרגוזה	30	03-5187430	03-5187431	office@piedmont.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	קרן קיימת לישראל			רמ"י	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558211	

(1) כתובת: ת.ד. 580, נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	מודד	חאגי שאדי	1119	משרד מודד אליאס חורי	חיפה	טשרניחובס קי	35			geotop45@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת מבני מגורים צמודי קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א' לצורך התאמת אופי הבניה (בניית צמודת קרקע) וגובהה לשאר המגרשים הנמצאים בחלק העליון לדרך.
- ב. חלוקת מגרש 3019 ל - 5 תאי שטח.
- ג. שינוי בהוראות בניה : קווי בנין, גודל מגרש מינימלי ותכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	319A, 319B, 319C, 319D, 319E

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,575	100
סה"כ	1,575	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,575.38	100
סה"כ	1,575.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע וחניות .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הוראות עיצוב ארכיטקטוניות יקבעו ע"י הועדה המקומית במסגרת הנחיות מרחביות לרבות נושאי: חומרי גמר, טיפול בגגות וחזיתות המבנים. בחזית מבנה אשר גובל בקו בנין 0 יאסרו פתחים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
									שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
5	1	3	0	2	2	58	344	45	124	(1) 35	140	315	319A	מגורים א'
5	1	0	3	2	2	58	344	45	124	(1) 35	140	315	319B	מגורים א'
5	1	3	0	2	2	58	344	45	124	(1) 35	140	315	319C	מגורים א'
5	1	0	3	2	2	58	344	45	124	(1) 35	140	315	319D	מגורים א'
5	1	3	1	2	2	52	344	45	124	(1) 35	140	315	319E	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:

הערה א : יותר מבנה חניה מקורה במרווח קדמי / צידי אפס

הערה ב : מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הדרך בחזית המגרש. תותר סטייה של 0.50 מ' מעל ומתחת למפלס זה.

הערה ג : תותר העברת שטחי בניה (עיקרי ושירות) ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת. יותרו על גג המבנה מתקנים טכניים ואלמנטים להסתרת קולטים וכדומה.

הערה ד : שטחי המרפסות יקבעו בהתאם לתקנות הרלוונטיות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח לחניה מקורה.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון והבניה ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר .</p> <p>ב. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה ו/ או סלילה יהיה תאום 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. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תיכנוניים למקם את תחנות השנאה משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו בקרבת מתקני וקווי חשמל קיימים או מאושרים, אלה במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>..... מהתיל הקיצוני / .. מהכבל / .. מהמתקן מציר הקו</p> <p>1 קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף..... 3.00 מ' מ'</p> <p>2 קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד..... 2.00 מ' מ'</p> <p>3 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מ'</p> <p>4 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורני מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מ'</p> <p>5 קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו..... 20.00 מ' מ'</p> <p>6 קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ' מ'</p> <p>7 כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.50 מ' מ'</p> <p>8 כבלי חשמל מתח גבוה..... 3.00 מ' מ'</p> <p>9 כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל</p> <p>10 ארון רשת..... 1.00 מ' מ'</p> <p>11 שנאי על עמוד..... 3.00 מ' מ'</p> <p>למרות האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מריקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכללי התכנון והבניה להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.00 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.3</p>
<p>ה. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p style="text-align: right;">תחנות טרנספורמציה :</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: right;">6.4</p>
<p>מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p style="text-align: right;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>א. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר במסגרת היתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות: אישור תכנית ביוב וחבור למערכת הביוב העירונית מאושרת ע"י משרד הבריאות, אישור תכנית לקווי מים מאושרת ע"י משרד הבריאות. תאורה, קווי חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת וכיו"ב.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר אישור פיקוד העורף.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה אישור כיבוי אש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בנושא אקוסטיקה: ככל שיידרש יוטמעו האמצעים למיגון אקוסטי בהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי.</p>	

תשתיות	6.8
<p>א. מים .</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר טבריה</p> <p>ב. ניקוז מי גשם.</p> <p>הניקוז יהיה עפ"י סעיף 6.4</p> <p>ג. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר טבריה ולפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. תאורה</p> <p>כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p> <p>ז. כיבוי אש</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



מקלטים	6.9
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור .</p>	

היטל השבחה	6.10
היטל השבחה ייגבה כחוק	

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית 5 שנים

