

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מוסיפה זכויות והוראות בניה (אחוזי בניה) ומשנה קווי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות בניה-טבריה

מספר התכנית 207-0553115

1.2 שטח התכנית 1.362 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, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
טבריה
קואורדינאטה X
248376
קואורדינאטה Y
742688

1.5.2 תיאור מקום

צפון 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

שכונה אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15287	מוסדר	חלק	51	135-137, 175

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18071 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18071
03/09/1992	4493	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5987 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5987



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אלחפיוז אבוליל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלחפיוז אבוליל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/10/2018	עבד אלחפיוז אבוליל	06/10/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18/09/2017	עבד אלחפיוז אבוליל	08/07/2017	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
	פרטי	ענת אהרון			טבריה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טבריה רח' חנה סנש 818/4.

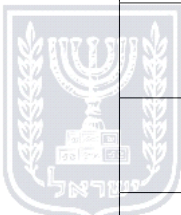
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענת אהרון			טבריה	(1)				

(1) כתובת: טבריה רח' חנה סנש 818/4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		1-700-500-23 4	02-5456136	
בבעלות רשות מקומית				עיריית טבריה	טבריה	(2)		04-6739526	04-6725314	
בעלים		ענת אהרון			טבריה	(3)				
בעלים		זהבה אוחיון			טבריה	(3)				
בעלים		מאיר אוחיון			טבריה	(3)				
בעלים		דניאל טסה			טבריה	(3)				
בעלים		ציון ממן			טבריה	(3)				
בעלים		רחל ממן			טבריה	(3)				
בעלים		אלברט פרץ			טבריה	(3)				
בעלים		רחל פרץ			טבריה	(3)				



- (1) כתובת: נצרת עילית, חרמון 2 מלון פלזה.
 (2) כתובת: רחוב טבור ת.ד. 508, מיקוד 14105.
 (3) כתובת: טבריה רח' חנה סגש 818/4.

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@gm ail.com
מהנדס	מודד	הישאם סעיד	1358		כפר כנא	(1)				

(1) כתובת: כפר כנא 16930 ת.ד. 1346.



תכנון זמין
הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 קווי בנין ותוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 20% שטחי בניה עיקרי.

שינוי קו צידי מזרחי ל 2.10 מ'

שינוי קו בנין צידי מערבי ל 1.36 מ'.

שינוי בהוראות הבינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חניה	דרך מאושרת	1
חניה	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	239.85	17.61
מגורים א'	1,122.15	82.39
סה"כ	1,362	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.57	157.51	דרך מאושרת
88.43	1,204.32	מגורים ב'
100	1,361.84	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית מגורים בלבד. תותר בניית סככה לחניון פרטי לרכב בגבולות המגרשים הסמוכים לכביש או דרכי גישה. גובה גגון הסככה לא יעלה על 2.5 מ' ושטח החניון לא יעלה על 25 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי קווי הבניה יהי לפי קווי אדם מקווקו בתשריט מצב מוצע. לא יותר כל שימוש למלאכה, עסקים, מסחר או בידור. לא יותר כל מבנה ארעי לתכלית כלשהי - שאיננו חלק מהמבנה הקיים או מורחב. זאת להוציא סככת לחניון. כל מבנה ארעי יידון להריסה, בהוראת מהנדס העיר, מתן אישורים לבניית הרחבות הדיור יותנה בהריסת המבנים הארעיים הקיימים בשטח. תותר בניית סככה לחניון פרטי לרכב בגבולות המגרשים הסמוכים לכביש או דרכי הגישה המוצעות בתכנית. גובה גגון לא יעלה על 2 מ' ושטח החניון לא יעלה על 25 מ"ר. הגובה המכסימלי לבנייה בחלק הדו קומתי, לא יעלה על 7.8 מ' מעל 00.0 - רצפת הבית הקיים. קומת המסד מותרות עד גובה רצפת המבנה, על קומת המסד להיות סגורה מכל צדדיה. קולטי השמש יותקן ע"ג גגות משופעים והדודים יוצנעו מתחת שיפועי הגגות של המבנים המשופצים. במקרים מיוחדים ייבנו מבניים מיוחדים להצנעת הדוד והנחת הקולטים. תותר בניית גדרות אבן סביב החלקות עד גובה של 1.20 מ' מפ.ק.ט. הגדרות תבוצענה ע"י ועל חשבון הדיירים ותבננה כאבן לקט. תחום הבנייה בה תותר בניית 2 קומות כמסומן בתשריט מצב מוצע בקווי הבנין המוצעים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות וגינן,
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא תותר כל בניה בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7.8	7	66			175 (1)	909.4	1047	100	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2										

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:

בנוסף תותר בניה לפי תכנית ג/11764

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חניון לרכב פרטי בתחום המגרש, 25 מ' לכל יחידת דיור

$125 = 25 \times 7$

(2) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

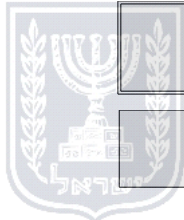
6. הוראות נוספות

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



חשמל	6.3
<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 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> <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>	
בנייה, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרישות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי 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>	
תקשורת	6.5
<p>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.</p>	
פיקוד העורף	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	
שרותי כבאות	6.7
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המסומן להריסה.</p>	
היטל השבחה	6.9
<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</p>	

6.9 היטל השבחה	
	אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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

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

	זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9