

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-0656447

הוספת שימושים והסדרת קווי בניין - טבריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בחלק המערבי לעיר טבריה, מטרת התכנית הוספת שימוש מסחרי ליעוד מגורים בקומת קרקע, והסדרת חריגות בקווי בניין. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הועדה המחוזית בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטח הכולל ותכנון חניה מתאימה לשטחי בניה מוצעים בהסכמת העירייה. הבעלים קיבלו בעבר היתר בניה לשימוש חורג לתקופת 5 שנים לשימוש מסחרי, והתכנית באה לאפשר הכשרה מתמידה לשימוש זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הוספת שימושים והסדרת קווי בניין - טבריה

מספר התכנית 207-0656447

1.2 שטח התכנית 0.740 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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 247725  
קואורדינאטה Y 743050

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב שפירא משה בית מס' 213

**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 רחוב שפירא משה בית מס' 213

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15286	מוסדר	חלק	17	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 מחליפה את תכנית ג/11764 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 11764
05/04/2005	2332	5388	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12662 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 12662
10/08/2014	7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18071
31/07/1991	3302	3908	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/287 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 287
04/12/2001	673	5037	תכנית זו מחליפה את תכנית טה/מק/287/14 בתחומה בלבד.	החלפה	טה/ מק/ 287 /14
14/07/1971		0	תכנית זו מחליפה את תכנית 1/9/12 בתחומה בלבד.	החלפה	1 /12 /9

הערה לטבלה:

תכנית 1/12/1 אושרה 2/06/1965, תכנית זו מחליפה את תכנית 1/12/1 בתחומה בלבד.



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד עואד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 53 18/06/2020	אחמד עואד	18/06/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 52 18/06/2020	אחמד עואד	18/06/2020	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	אליהו שבו			טבריה	טבריה עילית	4			eng.s.hisham@gmail.com
	פרטי	מירי שבו			טבריה	טבריה עילית	4			eng.s.hisham@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו שבו			טבריה	טבריה עילית	4			eng.s.hisham@gmail.com
פרטי	מירי שבו			טבריה	טבריה עילית	4			eng.s.hisham@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אליהו שבו			טבריה	טבריה עילית	4			eng.s.hisham@gmail.com
בעלים		מירי שבו			טבריה	טבריה עילית	4			eng.s.hisham@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד עואד	46573		נצרת	איכסאל	407	04-8412224	04-8412224	awad_arch@walla.co.il
	מודד	הישאם סעיד	1358		כפר כנא	כפר כנא	1			eng.s.hisham@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

תוספת שימוש מסחרי ושינויים בהוראות וזכויות הבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין.

הוספת שימוש מסחר ביעוד מגורים.

קביעת תכסית קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2 קומות	740	100
סה"כ	740	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	740.39	100
סה"כ	740.39	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים. 2. מסחר בחזית המגרש.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
(3)	2	(1)	4	46	580	סה"כ שטחי בניה	100	480	740	100	מגורים א'	מגורים א'	
													60
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה כפי שקיים.
- (2) 2 קומות ומרתף.
- (3) לפי קו אדום מקווקוו בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. גמר ופרטי המבנה של תוספת הבניה יותאמו מן הבחינה האדריכלית לגמא ופרטי הבניין הקיים. לא יותר שימוש ו/או חיפוי בחומר זר. אפיךו עולה באיכותו על הקיים, אלא אם כן תחופנה כל חזיתות המבנה הקיים ותוספותיו.</p> <p>ב. תוספת בניה אשר בקומת הקרקע תושלם עד לקו הקרקע הטבעית או המתוכננת, לא יותר להשאיר עמודי יסוד חשופים. גמר המסד יהיה זהה לגמר חזיתות המבנה.</p>
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חנייה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקום, מיזותיהם וצורתם של שלטי פרסומות המותקנים בתחום תכנית זו.</p> <p>3. בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורים תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ- 60 ס"מ.</p> <p>גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער הכניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר).</p> <p>גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי המגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה.</p> <p>במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים במוכים תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר. לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי.</p> <p>חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת " יהודה רשתות " או שוו"ע.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כנדרש בתקנות, תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תק' תשס"ד-2004 תק' תשע"ו-2016.</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה כחוק .</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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 .</p> <p>ב.תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p>

חשמל	6.5
<p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'--</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אוירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ'</p> <p>--</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו---20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו---35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'--</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'--</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם החברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'--</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'--</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתאר 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 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 אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>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>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה</p>	



<p><b>6.6</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>תקשורת</b></p> <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>	<p>6.7</p>
<p><b>6.8</b></p> <p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.8</p>
<p><b>6.9</b></p> <p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.9</p>
<p><b>6.10</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>להלן פרוט התנאים לאישור בקשה להיתר בניה לא תידון ולא תאושר בקשה להיתר בניה שלא יפורטו בה הנושאים הבאים: א. הבקשה תוגש על רקע תכנית מדידה מצבית כרוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת גבהים ומבנים גובלים עד למרחק של 4 מ' לפחות מגבולות המגרש ובקני"מ שלא יפחת מ- 250:1. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול בנוסף למבנה המקורי את כל תוספות הבניה שבוצעו בעבר וכן תראה את האפשרות להוסיף שטחי בניה לכל יחידות הדיור בחלקה ו/או במבנה. לא תותר תוספת בניה המקפחת יחידות אחרות. ג. בבקשה להיתר תוצג דרך הטיפול בחזיתות וגגות קיימים והתאמת התוספות למבנה בכל השלבים. ד. הבקשה להיתר תכיל פיתוח השטח, ע"ג רקע תכנית המדידה ובה יסומנו גבהי פיתוח סופיים, סוג וחומרי הגמר של מדרכות, משטחים, גדרות וכיו"ב. כמו כן יוצגו בתכנית השטחים הצמודים לדירות ואלו המשותפים במידה וקיימים. ה. מבקש היתר לתוספת בניה אשר חרג מגבולות המגרש יהרוס את קטע המבנה החורג לפני מתן ההיתר. ו. מבקש היתר לתוספת בניה אשר חרג מקווי (מרווחי) הבניה ואשר לא אשרה לו הקלה במרווחים אלו יהרוס את קטע המבנה החורג לפני מתן ההיתר. ז. לא תותר בניית תוספות לדירות בקומה שניה ומעלה אלא אם קיימת או מוצעת בניית תוספת גם בקומות שמתחתיה. במקרים מיוחדים רשאית הועדה להיתר מרווח זה יבנה במבקש קיר ו/או מעקה, כולל גמר מלא, בשטח של כ- 50% משטח חזית זו.</p>	<p>6.10</p>
<p><b>6.11</b></p> <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.11</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14