

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0724906

מגרש 137-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

בתכנית אנו מבקשים תוספת שטח עיקרי, שינוי קווי בניין והוראות בדבר עיצוב אדריכלי.



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 שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 137-טבריה

207-0724906

מספר התכנית

1.097 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

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 249907
קואורדינאטה Y 745270

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מול ארבל-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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה			

שכונה מול ארבל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15046	מוסדר	חלק		36

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
06/04/2009	3292	5939	תכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/ 15600 מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.	החלפה	ג/ 15600
10/08/2014	7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18071



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
לא	תכנית מצב מאושר	12:52 06/07/2020	יאיר הרמן	15/06/2020		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	יוסי שושן			טבריה	גולדה מאיר	7	054-4471155		
	פרטי	יוסי שושן			טבריה	לבנה	7	054-7714404		

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי שושן			טבריה	לבנה	7	054-7714404		
פרטי	יוסי שושן			טבריה	גולדה מאיר	7	054-4471155		

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	נוף הגליל	חרמון		04-6620222		

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יאיר הרמן	40181		כפר תבור	המייסדים		04-6620222		herman.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עימאד רדא	1043		טורעאן	טורעאן				adawi.survey @walla.co.il



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 שטח עיקרי וקביעת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 7% לשטח עיקרי.

2. שינוי קו בניין וקביעת קווי בניין למחסן, חניה מקורה, בריכה ופרגולה.

3. שינוי הוראות עיצוב ובינוי: ביטול חובת גג רעפים, שינוי גובה קירות תומכים, מרווח בין המבנים, עיצוב וחיפוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

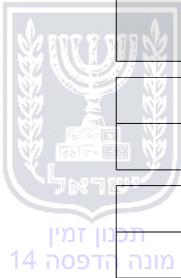
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	137	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	137

3.2 טבלת שטחים

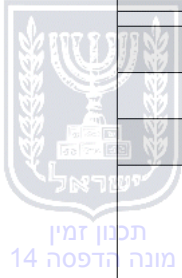
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,097	100
סה"כ	1,097	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,097.23	100
סה"כ	1,097.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
למגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
	<p>1. בניית 2 יחידות דיור חד משפחתיות צמודות קרקע , מרווח בין הבתים 3 מ' עם קירות ללא פתחים.</p> <p>2. קיר הפרדה בין הבתים עד גובה 2.2 מ'.</p> <p>2. גגות בנינים יהיו שטוחים, כולל אגרגט לבן.</p> <p>3. גובה קירות תומכים לא יעלה על 4 מ', באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם ייעשו בצורה מדורגת במרחק 80 ס"מ.</p> <p>4. כל הקירות בגבולות מגרש יהיו מחופים באבן בזלת.</p>



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				
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	1	2	7.5	2	50	517	80	437	1097	137	מגורים א'	מגורים א'
4.5 (4)	4 (3)	6 (2)	3.6 (1)												

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר להעביר שטחים ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה ללא שינוי את סה"כ שטח המותר לבניה. תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין אפס קדמי וצדדי באישור ועדה מקומית ובתנאי שתאושר תכנית פיתוח למגרש כולל גינון ונטיעות הכוללת הסדר ניקוז ואיסוף נגר העילי. תותר בנית חניה בתכסית של עד 60% משטח המגרש. למרות האמור לעיל, הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי אפס, תותר ובלבד כי תשמר אפשרות נטיעת עצים בחצרות הקדמיות של המבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין 1.0 מ' לבריכה קו בניין 2.0 מ' לפרגולה.
- (2) קו בניין עד 0 מ' למחסן, חניה מקורה, ח.מ. בריכה, קו בניין 1.2 מ' לבריכה.
- (3) קו בניין 1.2 מ' לפרגולה ולבריכה.
- (4) קו בניין עד 0 מ' לחניה מקורה ומחסן.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

חזיתות הבניין ייחופו בחומרים קשיחים בשטח של 50% משטח קירות המעטפת בגימור שיתואם עם מהנדס העיר.

6.2 דרכים וחניות

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע בנספח תנועה.

6.3 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.5 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6 ניהול מי נגר

מי הניקוז ינוקזו בצורה מסודרת למערכת ניקוז שכונתית. ימומלץ לתכנן הגנות של יריעות מסביב למבנה כך שהמים יהיו מנוקזים מיידית ולא יאספו בתחום המבנה. יש לתכנן מערכת ניקוז תת-קרקעי.

6.7 פסולת בניין

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.8 תשתיות

מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
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.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית 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.

חשמל

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 אוריי 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 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





תשתיות	6.8
<p>ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<ol style="list-style-type: none"> 1. לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח הכולל : מפלס 0.00, קירות תמך, שבילים, מסתורי אשפה וצובר גז, ארונות טכניים שונים. 2. גובה כניסה קובעת יהיה עד 1.5 מ' מעל או מתחם לפני מפלס קרקע סופי. 3. לא תותר הקמת אנטנות על הגג. 4. כל השטחים מחוץ למבנה פרט לצרכי גישה לרכב והולכי רגל יהיו מגוננים. 5. מסתורי כביסה יהיו כחלק אינטגרלי של המבנה, חומרי גמר יפורטו בהיתר. 6. כל חללי המסד יהיו סגורים למעט פתחים לחניה. 7. כל הקירות הפונות לכביש יהיו מאבן בזלת. מעקות יהיו מברזל. 8. גובה קירות תומכים לא יעלה על 4 מ', באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם ייעשו בצורה מדורגת במרחק 80 ס"מ. 9. לא יינתן אישור לאכלוס הדירות טרם תחילת פיתוחם של השטחים הציבוריים הפתוחים וכן ללא חיבור הדירות למערכת מים וביוב. 10. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש, שנפגעו במשך תהליך הבניה. 	
היטל השבחה	6.10
<ol style="list-style-type: none"> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>אזור הצפוני אשר מערכת הביוב המתוכננת קושרת למכון השאיבה בתחום תכנית תל-רקת, (תכנית ג/10910) לא יאוכלס לפני הפעלת מכון זה.</p>	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע- שנה.