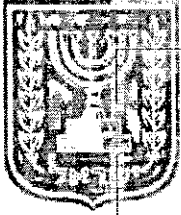


2054281

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנית מס' 207-0749390

ג/25170 - הגדלת זכויות בניה - גוש 15074 חלקה 31

התכנון
הועדה המחוזית
24-05-2021
צפון

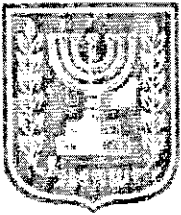
מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

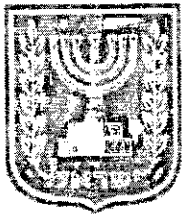
סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מינהל התכנון-מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 207-0749390
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 8.4.2021
 התכנית לא תעשה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה אישור שר
 אודי אילן
 מנכ"לית מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית



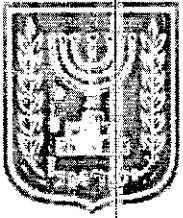
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה הקיים בשטח נבנה לפני כ 35 שנה. לבניה הוצא היתר אך הבניה לא נעשתה בהתאם לו. במהלך השנים נבנו תוספות בחריגה. רוכש הנכס מבקש להסדיר את המצב הקיים בשטח בפועל. התכנית מבקשת גם תוספת יחידת דיור ללא תוספת שטחי בניה נוספים.



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

ג/25170 - הגדלת זכויות בניה - גוש 15074 חלקה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

207-0749390

מספר התכנית

0.592 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה

249098 קואורדינאטה X

742691 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הדס



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה כנרת

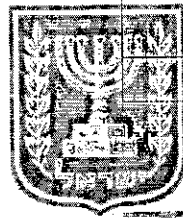
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות טבריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15074	מוסדר	חלק	31	37, 41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

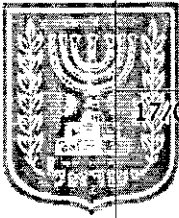
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11764	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	5047	1180	17/01/2002
ג/ 16283	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית ג/16283	6173	1511	16/12/2010
ג/ 18071	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	6854	7320	10/08/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



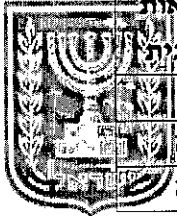
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית שוורץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורית שוורץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		01/12/2019	אורית שוורץ	14:15 03/12/2019		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

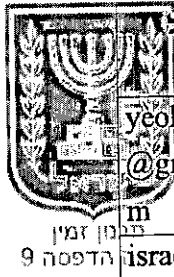
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

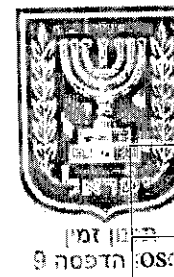


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יקיר אוחנה			טבריה	הדס	10			yeohana00@gmail.com
	פרטי	ישראל אוחנה			טבריה	הדס	10			israelohana1985@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית שוורץ		אורית שוורץ תכנון ומדידות	שדמות דבורה	שדמות דבורה	77	0585288188		os:landplan@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206		

(1) כתובת: ת.ד. 439.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונח 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

הסדרת מצב קיים על ידי הגדלת זכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

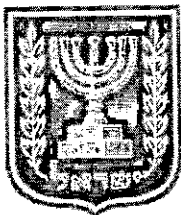
1. תוספת שטחי בניה.

2. תוספת יחיד.

3. קביעת קווי בנין לפי מצב קיים בשטח.



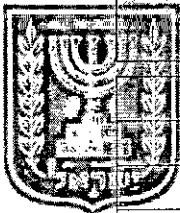
תכנון זמין
מונח הדפסה 9



תכנון זמין
מונח הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	31.49	5.23
מבנים ומוסדות ציבור	33.14	5.51
מגורים א	537	89.26
סה"כ	601.63	100

מצב מוצע

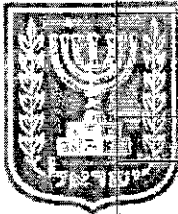
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31.47	5.32
מבנים ומוסדות ציבור	33.14	5.60
מגורים ב'	527.09	89.08
סה"כ	591.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח חניה - גובה חניה מקורה יהיה עד 2.2 מ'. שטח זה יחשב כשטח שירות.</p> <p>מרתפים - תותר בניית מרתף מתחת למתווה הבניין הקיים ו/או מתחת למתווה התוספת בתנאים הבאים: א. החלק הנמצא מעל הקרקע לא יחרוג מקווי הבניין. ב. אם מצאה הועדה כי ניתן יהיה לנצל שטחי המרתף למגורים, יכלל השטח במסגרת תוספת שטחי המגורים כשטח עיקרי או שירות.</p> <p>קומת עמודים - תותר בניה בטיחותית לחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה, בקומות העמודים המפולשות, אם וכאשר מצאה הועדה זאת לנחוץ.</p> <p>מרפסת לא מקורה - מרפסת לא מקורה לא תיחשב בשטח הבניה, בתנאי שלפחות 50% מהיקפה ישאר פתוח ללא קירות כלל או מוגבלת במעקה שגובהו אינו עולה על 1.20 מ'.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור עפ"י האמור בסעיף 188 לחוק
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב וחניות, מתקני דרך, תשתיות הנדסיות, מעבר הולכי רגל וגינון.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

י"ד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אתרי	קדמי
מגורים ב'	1	537	555	95	50	5 (1)	11	3	(2)	3	4	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	2	600 (3)	70	10	50	8 (4)	2	1	3	4	4	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

היה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה להעביר שטחי בניה (עיקרי ושירות) בין הקומות, ומבלי שיעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) חלוקת שטחי בניה בין יחידות הדיור תתבצע על פי הסכם בין בעלי הזכויות בנכס, ובכפוף להיתר בניה מאושר. גודל יחידת דיור לא יפחת מ 45 מ"ר..
- (2) לפי המסומן בתשריט..
- (3) או כפי שקיים.
- (4) מדוד מפני רצפה תחתונה הצמודה לקרקע קיימת..

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.

6.2 חניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח תנועה וחניה (ערוך על ידי מהנדס תנועה) על ידי הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה.

6.3 ניהול מי נגר

יש להקצות בתחום המגרש שטחים להחדרת מי נגר עילי, לפחות 10% משטח המגרש וזאת על ידי פירוק חלק ממשטחי הבטון בתחום המגרש. השטחים הפנויים מתכסית אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד' ושיפועי המגרש יובילו אליהם. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. השטחים הקולטים את מי הנגר העלי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסה בפועל של הקירות שנבנו מחוץ לתחום המגרש ובניית מהר אבן בגובה של לפחות 1.5 מ' בגבול בין המגרש למגרשים הסמוכים ביעוד שצ"פ וביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

