

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-0885665

הסדרת זכויות בניה דירה 2 - רח' הרצל 13 טבריה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי טבריה  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

- \* המגרש נמצא בשכונת מגורים קריית שמואל בטבריה.
- \* התכנית מאפשרת הגדלת אחוזי בניה לבניין מגורים עבור מתן לגיטימציה לבנייה קיימת בדירה מס' 2
- \* התכנית תואמת לתכנית מס' ג/6847 לעניין ייעודי הקרקע שבה נקבעו הנחיות, שימושים והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הסדרת זכויות בניה דירה 2 - רח' הרצל 13 טבריה

מספר התכנית 207-0885665

1.2 שטח התכנית

1.391 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 62 א (א) 62 א (16), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 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

טבריה	מרחב תכנון מקומי
250381	קואורדינאטה X
744800	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בשכונת קיריית שמואל במרכז העיר 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	שד הרצל	13	

שכונה קיריית שמואל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15004	מוסדר	חלק	6	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 13/ כנרת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת תחולנה על תכנית זו.	2760			05/11/1981
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
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/ 18071	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18071 ממשיכות לחול.	6854	7320		10/08/2014
ג/ 287	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 287	3908	3302		31/07/1991
ג/ 6847	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 6847	3945	852		21/11/1991
טה/ מק/ 287/ 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ 287/ 14. הוראות תכנית טה/ מק/ 287/ 14 תחולנה על תכנית זו.	5037	673		04/12/2001



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מורן יאיר אודיז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורן יאיר אודיז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 50 21/06/2021	מורן יאיר אודיז	05/05/2021			רקע	טבלת שטחים
לא		09: 38 23/11/2021	מורן יאיר אודיז	21/07/2020	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			שונמית השקעות בע"מ	ראשון לציון	היוזמה	1	03-7969708		ronayair@walla.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שונמית השקעות בע"מ	ראשון לציון	היוזמה	1	03-7969708		ronayair@walla.co.i 1

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				שונמית השקעות בע"מ	ראשון לציון	היוזמה	1	03-6979708		ronayair@walla.co.i 1

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מורן יאיר אודיז		מורן יאיר אודיז תכנון אדריכלי	דגניה א'		1	04-6608169		moran@myoarc.net
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	טורעאן (1)		04-6518044	04-6411598	shaeban@barak.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

לגליזציה לבניין קיים תוספת זכויות לדירה מספר 2 ושינוי קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין לדיה מס' 2 לפי סעיף 62א(א)4
- הגדלת מס' קומות לפי המותר בהקלה ותכסית בנייה לפי סעיף 62א(א)9
- תוספת אחוזי בנייה לדירה מספר 2 לפי סעיף 62א(א)16
- שינוי בהוראות בינוי ועיצוב לפי סעיף 62א(א)5
- קביעת הוראות להריסת מבנים לפי סעיף 62 א(א)19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	100	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	100

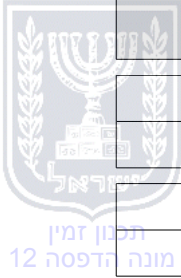
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,383	100
סה"כ	1,383	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,383.84	100
סה"כ	1,383.84	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>בתא שטח זה יותרו השימושים הבאים-</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. חנויות או 2 משרדים רק במבנה הגובל עם רחוב</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. זכויות הבנייה יהיו כפי המפורט בטבלת הזכויות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	6 (6)	(5)	4	2 (4)	8	25 (3)	25 (2)	41	2620 (1)	(1)	355	(1)	2265	1391	100	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

- בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניווד אחוזי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת ובתנאי שישמר סך אחוזי הבנייה הכולל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות בהתאם לתכנית טה/מק/ג/14/287 ובהתאם לתכנית ג/11764 עבור חניה תת קרקעית ומתקנים..
- (2) לפי תכנית ג/6847 מותר 11 יח"ד ומגרש ששטחו מעל 900 מ"ר יהיה מסי הדירות המקסימלי יחסית למסי הדירות במגרש מינימלי..
- (3) יותרו חריגות גובה מבנה עבור מתקנים טכניים וחדרי מדרגות.
- (4) לפחות קומה אחת משתי הקומות תהייה תת קרקעית.
- (5) עפ"י תשריט מצב מוצע.
- (6) מלבד מרפסת קיימת בהיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

א. חומרי גמר - ציפוי הבניינים יהיה מחומר קשיח ועמיד בתאום, באישור ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב. מרחבים מוגנים יבנו ע"פ תקנות והנחיות הג"א.

ג. כל המבנים יבנו ע"פ תקן ישראל 413 מחייב לעמידה בפני רעידות אדמה והתיקונים והעדכונים שיבאו בעקבותיהם.

ד. בתחומי התוכנית לא יותרו קולטי שמש, דוודים או מתקני הנדסיים אחרים על גגות מבלי ששולבו באדריכלות הגגות באופן מלא ומוצנע ובהתאמה מלאה לאופי המבנה.

**6.2****חניה**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

2. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקנות החנייה 2016) כנדרש בתקנות, ועל פי מסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה

**6.3****חשמל**

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.

ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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'

\* 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.

\* להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

\* 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.

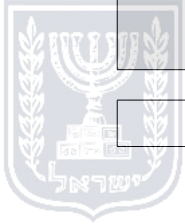
\* אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<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>	
<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.4</b>
<p>א. ביוב - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס העיר. כמו כן ההיתר יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הכללית של טבריה, בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים.</p> <p>ב. ניקוז - ניקוז מי גשם - לא תותר התקנת צנרת ניקוז על גבי חזיתות המבנה. פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את הניקוז עם מערכת הניקוז הטבעית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. הניקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי ובצינורות תת - קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>ג. מים - אספקת המים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תברואה - אשפה - איסוף האשפה בתחומי התכנית יהיה ע"י הרשות המקומית. מיקום מתקנים לאיסוף אשפה יהיה בתאום ולשביעות רצון מהנדס העיר, המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה ומשרד הבריאות</p>	
<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.5</b>
היתר בניה לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.6</b>
כל הקלה נוספת תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.7</b>
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.8</b>
א. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.9</b>
מבנה/גדר המסומן בתשריט בסימון להריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. הנ"ל ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית.	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



MORAN YAIR ODIZ

**טבלת שטחים קיים מול מוצע**

תכנית – 207-0885665 :

הסדרת זכויות בניה דירה 2 - רח' הרצל 13 טבריה

גוש- 15004 חלקה-6

תוספת מוצעת עבור דירה מס' 2 בלבד .		עפ"י היתר		מפלס
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
-	65.00	13.83	116.76	-4.35
-	65.00	271.40	107.32	-1.45
-	-	444.13	119.36	+1.45
-	-	47.02	435.01	+4.35
-	-	49.02	418.72	+7.25
-	-	47.02	418.41	+10.15
-	-	47.02	314.56	+13.05
-	-	44.27	208.80	+15.95
-	-	38.49	184.87	+18.85
-	-	31.01	165.07	+21.75
-	-	10.40		+24.65
סה"כ		1043.64	2488.88	
-	130.00			

• עפ"י היתר מס' 920316 מיום 25.01.1994. מס' תיק : א 801208.

• תוספת שטחי הבניה ניתנים למימוש עבור יזם התכנית בלבד – שונמית השקעות בע"מ.

• שטחי הבניה המאושרים בהיתר הינם מתוקף תכנית ג/6847- שטחים עיקריים ומתוקף ג/11764 ו- טה/מק/14/287 - שטחי שירות.



פוריה עילית \* 0502155575 \* 04-6288023 \* MORAN@MYOARC.NET



MORAN YAIR ODIZ

