

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-1053958

מגרש 115-תוספת זכויות בניה

צפון

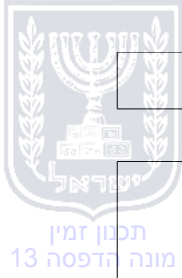
מחוז

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 115-תוספת זכויות בניה

מספר התכנית 207-1053958

1.2 שטח התכנית 0.767 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) (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

טבריה	מרחב תכנון מקומי
249939	קואורדינאטה X
745375	קואורדינאטה Y

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה			

מול ארבל טבריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15046	מוסדר	חלק		40

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2009		3292	5939	תכנית זו מחליפה את תשריט והוראות וכפופה לכל הנספחים הרלוונטיים שלה מלבד בשינויים המוצעים בתכנית	החלפה	15600 ג/
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	18071 ג/
17/01/2002		1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	11764 ג/

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחיה של תכנית ג/15600



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	11: 06 02/01/2022	יאיר הרמן	02/01/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	רועי ירדן			טבריה	טבריה		054-3334443		roi.yarden@gmail.com
	פרטי	אוקסנה ללוש			טבריה	דגניה	4	054-3334443		roi.yarden@gmail.com
	פרטי	יוסף ללוש			טבריה	דגניה	4	054-3334443		roi.yarden@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרעי ישראל	נוף הגליל	חרמון		073-2548288		adih@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר הרמן	40181		כפר תבור	לח"י		04-6620222		herman.arc@gmail.com
מודד	מודד	פלאח שעפא	1299		רומת הייב	רומת הייב		052-6300623		shafea@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 לבית דו-משפחתי וקביעת קווי בניין בשכונת בני בתך בטבריה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 7% לשטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
2. שינוי קווי בניין צדיים וקביעת קווי בניין לבריכות ופרגולות לפי סעיף 62א (א) (4).
3. ביטול גג רעפים לפי סעיף 62א (א) (5).
4. שינוי בחלוקת מס' הקומות בין מעל המפלס למתחת למפלס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		115
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	115
קו בנין עילי	מגורים א'	115
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	115

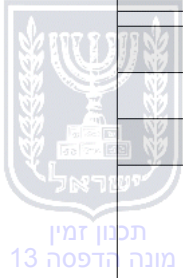
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	767	100
סה"כ	767	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	766.1	100
סה"כ	766.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	למגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות יחידת דיור דו-משפחתית צמודת קרקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
5	(1) 6	0	(1) 3.5	1	2	2	50	494	80	414	767	115	מגורים א'		

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 גינן 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 וצדדי אפס, תותר ובלבד כי תשמר אפשרות נטיעת עצים בחצרות הקדמיות של המבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף קו בניין עילי לפרגולות וקו בניין תחתי לבריכות-לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>1. חומרי גמר- חיפוי חיצוני יהיה באבן בהירה בשילוב אבן כהה (בזלת) או דמוי עץ לצורך עיצוב הבית.</p> <p>2. חובת קירוי כניסה לדירה בעומק עד 1.5 מ' לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח.</p> <p>3. גגות הבתים יהיו שטוחים כולל אגרגט לבן.</p> <p>4. לא יותרו דודי שמש גלויים על הגג אלא מוסתרים בבניה. קולטי שמש יוצבו כך שרק חזיתם תהיה גלויה והדפנות הצדדיים ואחוריים יוסתרו באמצעות בניה</p>	
6.2 פיקוד העורף	6.2
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.3 קולטי שמש על הגג	6.3
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
6.4 שרותי כבאות	6.4
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
6.5 דרכים וחניות	6.5
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כנדרש בתקנות, ועל פי מסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.6 ניהול מי נגר	6.6
<p>יש חשיבות בטיפול בנגר העילי כדי להקטין חדירה של מים לקרקע. מי הגשם ינקזו בצורה מסודרת למערכת הניקוז שכונתי.</p> <p>מומלך לתכנן הגנות של יריעות ומשטחי אספלט מסביב למבנה כך שהמים יהיו מנוקזים מיידית ולא יאספו בתחום המבנים.</p> <p>בתוך חתך הסלע ניתן לפגוש בצורה אקראית נביעות מים שעונים הכלואים בשכבות הסלע בד"כ המים פורצים החוצה תוך כדי חפירה. זיהוי של מים במהלך החפירות למגרשים והמבנים ידרוש פתרון של איסוף המים ע"י תעלות עם צינורות שרשורים וכו'. הפתרון יאושר ע"י מהנדס הביסוס וההידרולוג של הפרויקט.</p> <p>יש לתכנן מערכת ניקוז תת-קרקעיות מורכבות מתעלות מלאות בחצץ וצינורות והתעלה עצמה תצופה באלמנט איטום, יש חשיבות רבה לתכנון מערכת זו ועליה להבטיח שליטה מלאה בזרימות בלתי מסודרות.</p>	
6.7 פסולת בניין	6.7
התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.	



פסולת בניין	6.7
<p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

תשתיות	6.8
<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מתקני תקשורת</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 הועדה המקומית.</p> <p>חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <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 חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <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>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p>	

6.8

תשתיות

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 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.

6.9

סקר סייסמי

כתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת של יועץ ביסוס קרקע/גיאולוגי, בדבר יציבות הקרקע לצורך קביעת סוג הביסוס, בהתייחס לרמת הסיכונים הסיסמיים של אזור התכנית ולגלישות הקרקע הקיימים במקום.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

1. תוגש תכנית פיתוח המגרש לאישור ועדה מקומית לתכנון ובניה כחלק מבקשה להיתר עבור המבנים במגרש.
 התכנית תוכן בקני"מ 1:100 ותכלול: גבהי גמר סופיים של הפיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, גינון ושתילה, חניות, חיבור לתשתיות ציבוריות, ניקוז, גומחות לאשפה ומרכזיות תשתית, שבילי גישה ומדרגות, הכל באישור מהנדס העיר.
 לא יאושר טופס גמר עבודות לפי היתר זה ללא השלמת כל המפורט בתכנית פיתוח.
2. גובה כניסה קובעת יהיה עד 1.5 מ' מעל או מתחם לפני מפלס קרקע סופי. מדידת גובה תעשה במרכז המגרש, בחלקה הפונה לכביש הכניסה.
3. לא תותר הקמת תרני אנטנות טלביזיה על מבנים.
 אנטנות טלוויזיה מסוג אחר תהיינה מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.
 כל התקנת אנטנה תהיה באישור ועדה המקומית.
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. מסתורי צנרות - כל הצנרות וכבלי התשתיות החיצוניים, כולל תקשורת,

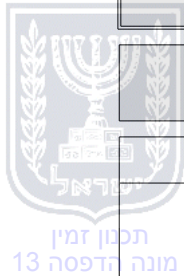




6.10 תנאים בהליך הרישוי
<p>יהיו מוסתרים ומשולבים בגמר החיצוני של המבנה.</p> <p>7. כל חללי המסד יהיו סגורים למעט פתחים לחניה ומחסנים, לא תותר קומת עמודים מפולשת מכל סוג שהוא.</p> <p>8. כל הגדרות בחזית הפונה לכביש שאינן קירות אבן וכל שערי כניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל.</p> <p>לגדרות בחזיתות אחרות ניתן להשתמש בסורג או פרופילי פלדה בלבד.</p> <p>9. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן בזלת, גודל האבן לא יקטן מ-20 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס העיר).</p> <p>ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלה.</p> <p>10. לאורך הכבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה עליונה (פני הקיר יהיה אופקים).</p> <p>11. גובה קירות תומכים של מגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 4 מ', באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם ייעשו בצורה מדורגת במרחק 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם במימד של אורך הקיר, ככל האפשר.</p> <p>12. גובה ממוצע של קירות תומכים בגבולות צדדים בין שני מגרשים לא יעלה על 3.0 מ'. תותר הקמת גדר בין מגרשים סמוכים. חגדר יהיה מסדר 15 ס"מ לפחות מפני הקרקע הסופית שליד הגדר תהיה מפרופילי מתכת, רכיבי ברזל יהיו מגולבנים.</p> <p>13. לא תותר בנית מסלעות.</p> <p>14. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>15. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש, שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום ייעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p>

6.11 סטיה ניכרת
כל הקלה נוספת תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישורה