

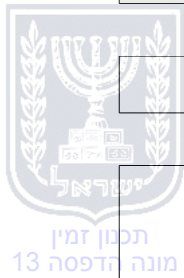
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-1118421

השלום 18 טבריה - תוספת זכויות בניה

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי טבריה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005242826/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת זכויות בניה כבסיס לתכנון עתידי אופטימלי.  
בתכנית מבוקשת הגדלת אחוזי בניה, שינוי קווי בניין, הגדרת תכנית ותוספת קומות.



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**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
השלום 18 טבריה - תוספת זכויות בניה	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	207-1118421
-------------	-------------

שטח התכנית	0.770 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)

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
247750	קואורדינאטה X
743300	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש נמצא בשיכון ג בטבריה, בסמוך לבית כנסת. בשטח קיים בית ישן.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טבריה - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

שיכון ג טבריה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15285	מוסדר	חלק	84	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>11764 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	5047	1180		17/01/2002
<u>12662 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12662 בתחומה של תכנית זו	5388	2332		05/04/2005
<u>18071 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	6854	7320		10/08/2014
<u>287 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 287 בתחומה של תכנית זו	3908	3302		31/07/1991
<u>טה/ מק/ 287 /14</u>	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
<u>1 /12 /9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1/12/9. הוראות תכנית 1/12/9 תחולנה על תכנית זו.	0			14/07/1971



**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
לא		09: 00 14/03/2024	משה ענתבי	01/09/2022	1	1: 125	רקע	בינוי
לא	סקר עצים	13: 26 02/11/2022	גיל רוזנברג	15/08/2022	7	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 51 14/07/2022	מורן יאיר אודיז	14/07/2022	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	משה שווארץ			ירושלים	דברי חיים	24			brilliant@neto.net.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה שווארץ			ירושלים	דברי חיים	24			brilliant@neto.net.il

## 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	הישאם סעיד	1358		כפר כנא	(1)				eng.s.hisham@gmail.com
	אדריכל	משה ענתבי	30706		פוריה עלית	דרך השקד				antebyarc@gmail.com
	אגרונום	גיל רוזנברג			אור יהודה	(2)	36			giluckly@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1346.

(2) כתובת: מיקוד 6020236.

## 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

התכנית מסדירה זכויות בניה לתכנון אופטימלי עבור הקמת מבנה דו קומתי ובו 4 יח' דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62א(א)4

- תוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)4

- שינוי בהוראות בינוי וקביעת תכנית עפ"י סעיף 62א(א)5

- תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)13ב



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	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	770.44	100
סה"כ	770.44	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	770.44	100
סה"כ	770.44	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 1	2	8	4	55	(1) 25	195	(1) 75	499	770	100	מגורים	מגורים

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

## הוראות טבלה 5:

- ניתן לנייד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מבלי לחרוג מסך שטחי הבניה הכללי.
- יותרו עד 2 קומות מגורים בחתך בכל נקי' במגרש

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף יותרו שטחי בניה מכח תכנית ג/11764 ו-ט/מק/ג/14/287.
- (2) חניון תת קרקעי ויח' מגורים אחת.
- (3) עפ"י המופיע בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

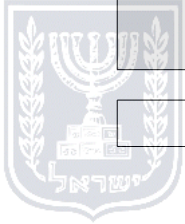
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.                  ב. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כנדרש בתקנות, ועל פי מסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה</p>
<b>6.2</b>	<b>בינוי</b>	<p>א. גמר ופרטי המבנה של תוספות הבניה יותאמו מן הבחינה האדריכלית לגמר ופרטי הבניין הקיים. לא יותר שימוש ו/או חיפוי בחומר זר, אפילו עולה באיכותו על הקיים, אלא אם כן תחופנה כל חזיתות המבנה הקיים ותוספותיו.                  ב. תוספת בניה אשר בקומת הקרקע תושלם עד לקו הקרקע הטיבעית או המתוכננת. לא יותר להשאיר עמודי יסוד חשופים. גמר המסד יהיה זהה לגמר חזיתות המבנה.</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.                  ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם תאגיד המים.                  ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד המים.</p>
<b>6.4</b>	<b>תקשורת</b>	<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>
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>א. בתכנית פיתוח המגרש יתוארו אמצעים להעברת מי נגר העילי מהמגרש לשטחים ציבוריים פתוחים ( דרך, טיילת) או למתקני השהייה והחדרה לתת קרקע.</p>
<b>6.6</b>	<b>פיתוח תשתית</b>	<p>1. בתחום התכנית ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב.                  2. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
<b>6.7</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<p>היתר 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 ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה 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.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13