

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/11/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

07/02/2024

תכנית מס' 207-0993642

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג/26974 תוספת זכויות ויחידות דיור

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי חפצדי ארמוני ניהול יזמות והשקעות בע"מ. שטח התכנית כ-1.8 דונם. התכנית חלה בתחום חלקה 258 בגוש 15037. חלקה 258 מיועדת ל"מגורים מיוחדים" על פי תכנית טה/מק/ג/6724/1 המאושרת מיום 7.6.2006 התכנית קבעה סה"כ זכויות בניה - עיקרי ושרות - 3935 מ"ר (ב 8 קומות עבור 17 יחידות דיור) גודל המגרש חריג מגודל המגרשים הסמוכים הכלולים בתכנית החלה.

התכנית המוצעת מבקשת

1. הוספת זכויות לשטח העיקרי ושטחי השרות.
2. הוספה של 18 יחיד לסקך של 35 יחיד.
3. הוספת קומה אחת למבנה (ביחס לחתך התב"ע המאושרת), שינוי בקווי הבניין ושינוי בהוראות הבינוי.
4. ייעוד שטח לשימושים ציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/26974 תוספת זכויות ויחידות דיור

מספר התכנית 207-0993642

1.2 שטח התכנית 1.775 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 249151

קואורדינאטה Y 744215

1.5.2 תיאור מקום

רחוב השופטים גוש 15037 חלקה 258, 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	השופטים	49	
טבריה	השופטים	51	

שכונה אחוזת כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15037	מוסדר	חלק	258	

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
17/01/2002		1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11764. הוראות תכנית ג/11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/11764
21/11/1996		537	4458	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6724 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/6724
07/06/2006		3531	5537	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית טה/מק/ג/1/6724 בתחומה של תכנית זו	החלפה	טה/מק/ג/ 1/6724



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:47 05/12/2022	יצחק שפירא	05/12/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 27

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			חפצדי ארמוני ניהול יזמות והשקעות בע"מ	ירושלים	דוד המלך	22	02-6283828	02-6644385	office@ah-adv.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

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	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	ריינה		04-6453206		kamal@nawatha.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 זכויות בניה ויחיד ברחוב השופטים 49 ו 51 טבריה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה למבנה
2. הגדלת תכסית
3. שינוי קווי בניין
4. ייעוד שטח לשימושים ציבוריים
5. קביעת הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד
101	מגורים ד'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,780	100
סה"כ	1,780	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,775.57	100
סה"כ	1,775.57	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות <p>1. המבנה ידורג כלפי הרחוב בחלק המגרש הנשען על הדרך. הדירוג יהיה לפחות 5 מטרים ביחס לקומה שמתחתיה.</p> <p>2. לפחות 20% מתוספת יחידות הדירור המוצעות יתוכננו כיחידות דיור קטנות כנדרש במדיניות מנהל התכנון.</p> <p>3. מתוך סך כל זכויות הבנייה המוצעות יועברו 120 מ"ר עבור שטחים ציבוריים ברמה השכונתית כגון: גני ילדים, פעוטון וכד'.</p> <p>המפלס והמיקום בו ימומשו 120 המ"ר לשימושים הציבוריים יתואם עם הרשות המקומית.</p> <p>לא תאושר בקשה להיתר בנייה ללא הכללת השטח הציבורי ולא יינתן טופס אכלוס ללא רישומו על שם הרשות המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
5	(3)	(3)	(3)	2	10	26	35	735 (2)	7708			3500	4208 (1)	1700	101	מגורים ד'	מגורים ד'

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- קווי הבניין הצדדיים והאחוריים של הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת - יהיו עד קו בניין אפס, בתנאי שהן מתכננות מתחת לקומות המגורים של המגרשים השכנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

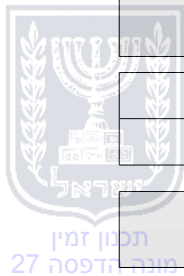
- מתוך סך זכויות בנייה אלו יועברו 120 מ"ר עבור שטחים ציבוריים, כמפורט בסעיף 4.1.2.
- 408 מ"ר מתוך סך זכויות אלו נועדו למימוש מרפסות בלבד - 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד. לא יתאפשר מימוש 408 מ"ר אלו עבור שימושים אחרים פרט למרפסות.
- מ"ר.
- כפי המופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות



6.1	אדריכלות	לא תתאפשרנה קירות תומכים מעל 3 מטר ללא דירוג אופקי של לפחות 1 מטר
6.2	חניה	1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש 2. החנייה תהיה בהתאם למסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה
6.3	איכות הסביבה	כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה לאיכות הסביבה בטבריה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. -תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
6.4	ניהול מי נגר	א. מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש לצרכי השקיה, השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	תשתיות	קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	לא יינתן היתר בנייה ללא אישור נספח תנועה וחניה המאושר ע"י רשות התמרור המקומית. במסגרת הנספח תתוכננה עד 2 נקודות לכניסה/יציאה למגרש בלבד

7. ביצוע התכנית



7.1	שלבי ביצוע	
	מספר שלב	תאור שלב
	1	ל"ר
7.2	מימוש התכנית	
	מימוש מיידי	