

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-1188259

מגרש 125- מול ארבל טבריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005285828/310>

דברי הסבר לתכנית

למגרש 125 יש צורה לא רגולרית ולצורך תכנון מיתבי
אנחנו מבקשים תוספת שטח עיקרי,
שינויים בקוי בניין ובהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.



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 מגרש 125-מול ארבל טבריה

ומספר התכנית

מספר התכנית 207-1188259

1.2 שטח התכנית 0.540 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) (4), 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

מרחב תכנון מקומי
טבריה
קואורדינאטה X 249871
קואורדינאטה Y 745392

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 כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------|----------|-------|
| טבריה | | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15046 | מוסדר | חלק | | 38-39 |

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

| 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 | <u>11764</u> ג/ |
| 06/04/2009 | | 3292 | 5939 | מחליפה הוראות ותשריט וכפופה לנספחים הרלוונטים | החלפה | <u>15600</u> ג/ |
| 10/08/2014 | | 7320 | 6854 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>18071</u> ג/ |



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 בינוי | 09: 43 27/11/2023 | יאיר הרמן | 26/11/2023 | | 1: 250 | רקע | בינוי |
| לא | תכנית מצב מאושר | 13: 08 19/04/2023 | יאיר הרמן | 19/04/2023 | | 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 | זיתוני אליאור | | | טבריה | טבריה | | | | |
| | פרטי | עדן ממון | | | טבריה | טבריה | | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 | יאיר הרמן | 40181 | הרמן אדריכלים בע"מ | כפר תבור | לח"י | | 04-6620222 | | herman.arc@gmail.com |



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

תוספת שטח לבית פרטי וקביעת קווי בניין ועיצוב אדריכלי בשכונת בני בתך טבריה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) (13ב).
2. שינוי קווי בניין לפי תשריט, קביעת קו בניין צדדי מערבי 0 למחסן, קביעת קוי בניין אחורי וצדדי מערבי לבריכה וחדר מכונות לפי סעיף 62א (א) (4).
3. ביטול גג רעפים ושינוי מפלס כניסה לפי סעיף 62א (א) (5).
4. קביעת גובה קיר תומך בקו בניין אחורי-3.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

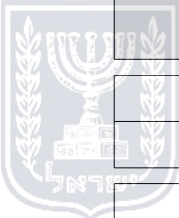
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | | תאי שטח |
|-------------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | | 125 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| מבנה מוצע | מגורים א' | 125 |
| קו בנין עילי | מגורים א' | 125 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים א' | 125 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 540 | 100 |
| סה"כ | 540 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 539.48 | 100 |
| סה"כ | 539.48 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| למגורים | |
| הוראות | 4.1.2 |
| אדריכלות | א |
| בניית יח"ד צמודת קרקע. | |
| חניה | ב |
| שטחי שרות לא כוללים את השטחים הדרושים לחניה. אלה יקבעו ע"פ התקן הנדרש לעת הוצאת היתר בניה. | |
| פיתוח ונוף | ג |
| תותר בניית קיר תומך אחורי עד גובה 3.5 מ' | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 (1) 3.6 | צידי- ימני 3.6 | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | מאתחת לכניסה הקובעת | מאתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | שרות | | | |
| (3) 5 | (2) 4 | (1) 3.6 | 3.6 | 1 | 2 | 1 | 40 | 50 | 250 | 540 | 125 | מגורים א' | 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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

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 הקדמייות של המבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין 0 למחסן,
- קו בניין עילי לפרגולות וקו בניין תחתי לבריכות -לפי תשריט..
- (2) קו בניין לפינה מזרחית-2.7 מ', למרפסת-1.6 מ',
- קו בניין עילי לפרגולות וקו בניין תחתי לבריכות -לפי תשריט..
- (3) קו בניין 4.0 מ' למרפסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חובת קירוי כניסה לדירה בעומק עד 1.5 מ' לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח. 2. גגות הבתים יהיו שטוחים כולל אגרגט לבן. 3. לא יותרו דודי שמש גלויים על הגג אלה מוסתרים בבניה קולטי שמש יוצבו כך שרק חזיתם תהיה גלויה והדפנות הצדדיים ואחוריים יוסתרו באמצעות בניה.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 דרכים וחניות</p> <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> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 סקר סייסמי</p> <p>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.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>יש חשיבות בטיפול בנגר העילי כדי להקטין חדירה של מים לקרקע. מי הגשם ינקזו בצורה מסודרת למערכת הניקוז שכונתי. מומלך לתכנן הגנות של יריעות ומשטחי אספלט מסביב למבנה כך שהמים יהיו מנוקזים מיידית ולא יאספו בתחום המבנים. 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. 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> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תוגש תכנית פיתוח המגרש 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. 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.</p> | <p>6.5</p> |





תנאים בהליך הרישוי

6.5

- אנטנות טלוויזיה מסוג אחר תהיינה מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה .
- כל התקנת אנטנה תהיה באישור ועדה המקומית.
4. מכלי המים יותקנו בתוך המסתור או בחלל גג רעפים, קולטי שמש יותקנו במישור הגג הרעפים או במסתור באישור ועדה מקומית.
5. חובה קירוי כל הכניסות לדירות בגוונים המהווים חלק בלתי נפרד מן הבניין בעומק של 1.5 מ' לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח.
6. כל חללי המסד יהיו סגורים למעט פתחים לחניה ומחסנים, לא תותר קומת עמודים מפולשת מכל סוג שהוא.
7. כל השטחים מחוץ למבנה פרט לצרכי גישה לרכב והולכי רגל יהיו מגוננים.
8. מסתורי כביסה יבנו כחלק בלתי נפרד מחזית המבנה ומתואם חומרי גמר. פרטי מסתורי הכביסה ופרטי גמר שלו יפורטו בהיתר בניה.
9. כל הגדרות בחזית הפונה לכביש שאינן קירות אבן וכל שערי כניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל. לגדרות בחזיתות אחרות ניתן להשתמש בסורג או פרופילי פלדה בלבד.
10. 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.
- ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלה.
11. לאורך הכבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה עליונה (פני הקיר יהיה אופקים).
12. 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.
13. 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 מגולוונים.
14. לא תותר בנית מסלעות.
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.
16. לא תותר כל העבודה אלה רק לאחר בנית קירות תומכי מילוי בגבול המגרש.

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 | |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------------------------|--------|
| | יאוכלס לפני הפעלת מכון זה. | |

7.2 מימוש התכנית

מידי עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12