

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-1197649

מגרש 122 - מול ארבל טבריה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי טבריה  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/10/2024

לאשר את התוכנית

19/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005291450/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש 122 בגוש 15046 בעיר טבריה, שטח המגרש הינו 704 מ"ר. התכנית מוגשת ע"י החוכרים שניר שריקי ושלמה פדידה בעלי חוזה חכירה מהוון בתוקף עד ה- 25.04.2120.

במגרש חלה תכנית מס' ג/15600 - תכנית מתאר מקומית להקמת שכונת מגורים בת 430 יח"ד הקרויה "מול ארבל" בצפון העיר טבריה.

תכנית זו קבעה את היעוד במגרש - מגורים א' וזכויות הבניה כדלקמן:

ניתן לבנות בשטח המגרש 2 יח"ד עם קיר משותף. התכנית מאפשרת, באישור הועדה המקומית, חלוקת מגרשים דו משפחתיים לשני מגרשים נפרדים אשר זכויות הבניה יחולקו בניהם באופן שווה.

סה"כ זכויות בניה: 360 מ"ר עיקרי, 80 מ"ר שירות ב-3 קומות, תכסית 50%, קווי בניין: 5 קדמי, 4 צידי, 4 אחורי.

תכנית זו מוגשת כתכנית בסמכותה של הועדה המחוזית ומטרתה:

1. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר.
2. מתן אפשרות להקים מחסן בקו בניין אחורי ו/או צידי 0 ובריכה בתחום מרווחי הבניה.
3. שינוי הוראת בניה - ביטול גג רעפים.
4. שינוי מפלס הכניסה הקובעת ל- 3 מ' במקום 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע הסופי.
5. הקטנת גודל מגרש מינימלי מ-500 מ"ר ל-300 מ"ר.



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
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מגרש 122 - מול ארבל טבריה

207-1197649

מספר התכנית

0.704 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא 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
249850	קואורדינאטה X
745425	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת מול ארבל, בחלק הצפון מזרחי של 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**

שכונה מול ארבל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15046	מוסדר	חלק		31, 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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15600 ג/	122

**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 הוראות ותשריט תכנית ג/ 15600 וכפופה לנספחיה הרלוונטיים.	החלפה	<u>15600</u> ג/
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/
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			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 48 25/07/2023	גינין בליש	25/07/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 40 02/03/2023	גינין בליש	02/03/2023	1	1: 500	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	שלמה פדידה			טבריה	גולומב	10			snir.sriki@gmail.com
	פרטי	שניר שריקי			טבריה	גולומב	10			snir.sriki@gmail.com

## 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
	עורך ראשי	גינין בליש	ה.52957		.	(1)		04-6723999		office@aradplan.co.il
	מודד	עמאד רדא	1042		מסעדה	מסעדה (2)			04-6982926	emadrada3@gmail.com

(1) כתובת: תרשיש 4, אזור תעשייה קדמת גליל.

(2) כתובת: כפר מסעדה רמת הגולן ת.ד. 743.

## 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

שינוי הוראות בניה במגרש 122- שכונת מול ארבל- טבריה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה
2. קביעת קווי בניין לבריקות ומחסנים
3. שינוי הוראות בניה וביטול חובת גג רעפים
4. הקטנת גודל מגרש מינימלי



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'	122



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	704.15	100
סה"כ	704.15	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	704.15	100
סה"כ	704.15	100



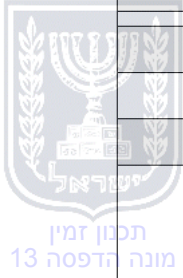
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	יחידת דיור חד משפחתית ודו משפחתיות צמודות קרקע.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<p>א. יחידות מגורים צמודות קרקע בתוספת מרתף.</p> <p>ב. ניתן לבנות שתי יחידות מגורים עם קיר משותף.</p> <p>ג. באישור הוועדה המקומית תותר חלוקת כל מגרש דו משפחתי לשני מגרשים נפרדים ובלבד שישמרו קווי הבניין כמצוין בתשריט .</p> <p>במקרה זה זכויות הבניה יחולקו באופן שווה בין המגרשים .</p> <p>ד. גובה קירות תומכים לא יעלה על 4 מ'. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם ייעשו בצורה מדורגת במרחק 80 ס"מ.</p>



## 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 לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
5	4	4	4		3	2	50	490	(1)		80	410	350	122	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

### הוראות טבלה 5:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בנין אפס עפ"י תכנית ג/11764 ובתנאי שתאושר תכנית פיתוח למגרש כולל גינון ונטיעות הכוללת הסדרת הניקוז ואיסוף הנגר העילי.
- תותר בניית קומת חניה בתכסית של עד 60% משטח המגרש.
- למרות האמור לעיל, הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, תותר ובלבד כי תשמר אפשרות נטיעת עצים בחצרות הקדמיות של המבנים.
- ניתן לאפשר מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 וברכיב בתחום מרווחי הבניה.
- ניתן לבנות מצללות בקו בנין אחורי וצידי עד לגבול המגרש.
- מספר הקומות המרבי האפשרי וכולל קומות מעל ומתחת מפלס 0.00. מספר קומות מרבי אינו כולל הגבהות נקודתיות עבור חדרי מדרגות, חדרי מכונות ואלמנטים ארכיטקטוניים נקודתיים. גובה קומה מרבי במבני המגורים לא יעלה על 3.5 מ' (הפרש בין רצפות עוקבות). קומת חניה/מרתף אינה כלולה במניין הקומות המצוין בטבלה.
- גובה הכניסה הקובעת יהיה 3 מ' מעל או 1.5 מ' מתחת לפני מפלס קרקע סופי. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש בחלקו הפונה לכביש הכניסה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית ג/11764.

**6. הוראות נוספות****6.1****ניהול מי נגר**

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז בישוב. 20-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

ב. היתר הבניה יכלול אמצעים לניהול הנגר בעת ביצוע עבודות הפיתוח, כגון: פתרון ביניים לניהול הנגר, ומפרט הגנה על אמצעי ניהול נגר בעת ביצוע העבודות. ויבטיח את המשך תפקודם של אמצעי ניהול הנגר הקיימים בסיום העבודות.

ג. היתר הבניה יכלול התייחסות מפורטת לאחוז הכיסוי של השטח המחלחל לעומת השטח הבנוי.

ד. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ויחופו, ככל הנדרש, בחומר חדיר למים, כגון אדמה/ חומר גרנולארי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ה. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ככל הניתן, הנגר יופנה אל שטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות.

ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים

ז. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

ח. לעת בחירת אמצעי ניהול הנגר יהיה, ככל הניתן, שימוש באמצעים המשלבים שימור בתי גידול לעצים בוגרים בקרקע טבעית.

ט. שטחים מיועדים לחלחול לא יהיו תחומים בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), ככל הניתן, על מנת לאפשר זרימת מי נגר מאזורים גבוהים יותר אליהם. ככל הניתן, יעשה שימוש בשטחי הפיתוח הנופי לניהול נגר, תוך הימנעות מחיפוי בחומרים אטומים (כגון ריצופים), שאינם מחלחלים/ חדירים. שטחי פיתוח נופי המחופים בחומרים אטומים (כגון ריצופים), לא יחשבו כשטח מחלחל לניהול הנגר.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים- תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.

ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תברואה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

**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, (ג/10910) לא יאוכלס לפני הפעלת מכון זה .	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13