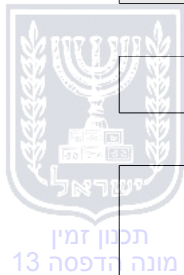


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1276815-207

תוספת זכויות ושינוי קו בניין בחלקה 22



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/SV4/1/2005342616/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי חברת י.ש.ש כנרת בע"מ. שטח התכנית כ-1.0 דונם.

התכנית חלה בתחום חלקה 22 בגוש 15042.

חלקה 22 מיועדת ל"מגורים א 2" על פי תכנית ג/287 המאושרת מיום 5.8.1974.

התכנית קבעה סה"כ זכויות בניה - עיקרי 80% ושרות - לפי תכנית 14/287 (ב-3 קומות + קומת עמודים וקומה תחתונה עבור 9 יח"ד)

קיים למבנה היתר מאושר שמספרו - 20230044 - בניית מבנה מגורים חדש הכולל 11 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 על פי התמא 38/2 התווסף 318 מ"ר עיקרי ו-46 שרות לזכויות המאושרות.

המבנה נמצא בשלב לקראת סיום בניה.

התכנית מבקשת להוסיף עוד זכויות של 132 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שרות עבור תוספות נדרשות בשינויים תוך ביצוע העבודות במבנה.

התכנית מבקשת

1. הוספת זכויות לשטח העיקרי ושטחי השרות.

2. שינוי קווי בניין.



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

תוספת זכויות ושינוי קו בניין בחלקה 22

207-1276815

מספר התכנית

1 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

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 249645

קואורדינאטה Y 745065

**1.5.2 תיאור מקום**

תחום התכנית נמצא בין רחוב השומר לרחוב מינו

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

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	41	השומר	טבריה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15042	מוסדר	חלק	22	

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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון 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
17/01/2002		1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 11764</u>
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 18071</u>
31/07/1991		3302	3908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 287 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 287</u>
04/12/2001		673	5037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ 287/ 14. הוראות תכנית טה/ מק/ 287/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>טה/ מק/ 287 / 14</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

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

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 100	1	01/02/2024	יצחק שפירא	12: 05 01/02/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	30/01/2024	יצחק שפירא	08: 18 30/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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			י.ש.ש כנרת בע"מ	טבריה	הגליל	52	050-8775505		Yarangozlan 9@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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בעמ	הזורעים	הזורעים		04-6733403		Liad.arc1@g mail.com
	מודד	רדא עמאד	1042		מסעדה	מסעדה (1)		04-6982926		emadrada3@g mail.com

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



**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 זכויות בניה ויח"ד ברחוב השומר

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת זכויות לשטח העיקרי ושטחי השרות - לפי סעיף 62א(א)13ב
2. שינוי קווי בניין - לפי סעיף 62א(א)4
3. קביעת תכסית - לפי סעיף 62א(א)5



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'	101

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2	1,000	100
סה"כ	1,000	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	999.65	100
סה"כ	999.65	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> 1. חוילות ובתי דירות. 2. מועדונים פרטיים, חברתיים ולשעשועים. 3. גני ילדים, מוסדות רפואיים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו על ידי הועדה המקומית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות. 7. בתי מלון. 8. בתי קפה ומסעדות בהסכמה הועדה המחוזית.
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>אדריכלות</b> א. תותר בניית קירות תמך החורגים מגובה 3 מטר לצורך מימוש תכנית זו



## 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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4 (5)	5 (4)	3.1 (3)	3.1 (3)	1	4	9	50	(2)		50 (1)	932	1000	101	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 לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- גובה הקומות מעל הכניסה הקובעת אינו כולל גובה מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג.
- תותר העברת שטחים בין עיקרי לשרות, אסור להמיר שטחי שירות לעיקרי.
- השטחים אינם כוללים שטחים של עד 12 מטר עבור מרפסות לכל היחידות דור.
- בנוסף תותר בניית שתי קומות תת קרקעיות בקו בניין אפס עבור חניה ושירות מכח תכנית ג/11764 - 200% עבור חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים לצרכי חשמל, אוורור ומיזוג, מעליות מחסנים ומתקני בוק

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

- (1) ובנוסף שטחי השירות ילקחו מתכנית חלה טה/מק/ג 14/287.
- (2) שטחי השירות ילקחו מתכנית טה/מק/ג 14/287.
- (3) קו בניין תחתי כפי המופיע בתשריט עבור קומה 1- למחסנים בלבד.
- (4) מרחוב מינו.
- (5) מרחוב השומר.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש</p> <p>2. 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>6.1.2</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. מים- אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות</p> <p>2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח בתחום התכנית ובאישור רשות הניקוז האזורית</p> <p>3. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב ובהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות</p>
<b>6.2</b>	<b>אדריכלות</b>
<b>6.2.1</b>	תותר בניית קירות תמך החורגים מגובה 3 מטר לצורך מימוש תכנית זו

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	

**7.2 מימוש התכנית**

עד 10 שנים מיום אישורה

