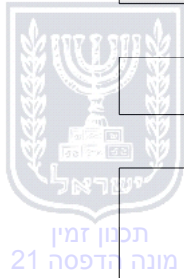


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0550236

החלפת שטחים וקביעת הוראות בינוי גוש 15030 חלקות 97 90 טבריה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	טבריה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה מצב בנוי היסטורי בשטח התכנית על ידי החלפת שטחים בין שטח המיועד למגורים ושטח מסחרי, ללא שינוי סך שטחי כל יעוד.
התכנית קובעת קווי בניין בשטח המסחרי ומתקנת קווי בנין בשטח המגורים לפי הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים וקביעת הוראות בינוי גוש 15030 חלקות

90 97 טבריה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

207-0550236

מספר התכנית

0.885 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
סוג 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	250773
קואורדינאטה Y	743030

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרב כהן משה בטבריה

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	הרב כהן משה		

שכונה מעלה ההר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15030	מוסדר	חלק	97	90

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
05/04/2005	2332	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12662. הוראות תכנית ג/ 12662 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12662
10/08/2014	7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18071
31/07/1991	3302	3908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 287 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 287
24/12/2001		5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14 / 287. הוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14 / 287 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טה/ מק/ ג/ 14 / 287
02/06/1965		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 / 12 / 3. הוראות תכנית 1 / 12 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 12 / 3



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 250	1	10/04/2018	מוחמד שעבאן	10/04/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	28/03/2018	יצחק שפירא	28/03/2018		לא

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	בורס טרבולסי			טבריה	הרב כהן משה	3	04-6720247		
	פרטי	ניסים טרבולסי			טבריה	הרב כהן משה	2			
	פרטי	מרים כהן			טבריה	הרב כהן משה	1	04-6720561		
	פרטי	שלום כהן			טבריה	הרב כהן משה	1	04-6720561		
	פרטי	נריה סופייב			ירושלים	ש נוה יעקב	16	02-6560030		
	פרטי	רחל סופייב			ירושלים	ש נוה יעקב	16	02-6560030		
	פרטי	דני עמר			מגדל	(1)		04-6720056		menisafety@gmail.com
	פרטי	יוסף עמר			טבריה	אחד העם	9	052-3153333		menisafety@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 497.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני עמר			מגדל	(1)		04-6720056		menisafety@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף עמר			טבריה	אחד העם	9	052-3153333		menisafety@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 497.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן		(1)	04-6518044		shaeban@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד 64.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

החלפת שטחים וקביעת הוראות בנייה שינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בסה"כ השטחים המוגדרים לכל יעוד.

2. הקטנת קו בנין אחורי בתא שטח 301 מ' ל-3 מ'. הקטנת קו בניין קדמי בתא שטח 101 מ-3 מ' למידה משתנה על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מסחר	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	620	70.06
מסחר	265	29.94
סה"כ	885	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	633.58	70.70
מסחר	262.52	29.30



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	896.1	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



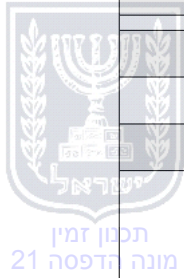
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. זכויות הבנייה יהיו כפי המפורט בטבלה 5



4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	1. חנויות למכירה קמעונית וסטונאית. 2. תספרות ומכני יופי. 3. בתי מרקחת. 4. מכסות ומכוני ניקוי. 5. מחסנים לאחסון חמרים שאינם גורמים להפרעות לצבור. 6. בתי קולנוע ובנייני שעשועים. 7. בתי קפה ומסעדות ובתי מלון. 8. בנקים, סוכנויות נסיעות ותיירות. 9. משרדים. 10. דירות פרט לקומת הקרקע בתנאי שיוחד חדר מדרגות נפרד. 11. חייטים, מתקני נעלים, צלמים. 12. מלאכה ושרותים אחרים בהתאם לתקנון לתכנית בנין ערים מפורטת שחלה על הסביבה. 13. שטחי חניה ומוסכים. 14. תחנות דלק באשור הועדה המחוזית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	קווי בניין כפי המופיע בטבלה 5



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות					עיקרי
(2)	4	(2)	(2)	2	4	52	(1)	100	540	625	101	מגורים א'	מגורים א'	
0	3	0	0	3		80	(1) 530	66	583	260	301	מסחר	מסחר	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בנייה בהתאם לתכנית ג/11764, עבור חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים לצרכי חשמל, אוורור ומיזוג, מעליות, מחסנים ומתקני בזק..
- (2) על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנת השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל.
- י. ארון רשת - 1 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות חפירה או בניה מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח



6.2	חשמל
<p>עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת תאגיד המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

6.4	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.5	שרותי כבאות
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

6.6	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה

