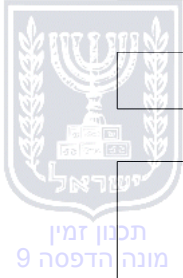


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0888578

החלפת שטחים ושינוי קו בניין רחוב טרומפלדור טבריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת עי עיריית טבריה
התכנית מסדירה מצב קיים שבו חלק מרחוב טרומפלדור, נמצא בתוך תחום שטח פרטי למגורים.
בתמורה לשטח המגורים שישונה לדרך בהתאם למצב החדש, שטח בגבול זהה יצורף לשטח המגורים הקיים.
התכנית קובעת קווי בניין בהתאם למצב הבנוי בפועל ובהתאמה לצורת המגרש החדש



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים ושינוי קו בניין רחוב טרומפלדור טבריה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 207-0888578

1.2 שטח התכנית 0.885 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) (1), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה

249597 קואורדינאטה X

744322 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש 15037 חלקה 14

גוש 15036 חלקה 111

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
		טרומפלדור	טבריה

שכונה אחוזת כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15036	מוסדר	חלק	111	57
15037	מוסדר	חלק	14	10

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/07/2000	4183	4900	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10484 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10484
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 287. הוראות תכנית ג/ 287 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 287



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
כן		11: 38 08/11/2020	כמאל נואטחה	27/08/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 38 08/11/2020	כמאל נואטחה	04/08/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		20: 12 26/10/2020	יצחק שפירא	26/10/2020	1	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתו"ב טבריה	טבריה	טבור הארץ (1)		04-6739526	04-6725314	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 508.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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@g mail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206		kamal@nawa tha.com

(1) כתובת: ת.ד 439.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים

2. קביעת קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מוצעת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	725.66	81.93
שטח ציבורי פתוח	160.04	18.07
סה"כ	885.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	62.67	7.08
מגורים ג'	725.66	81.93
שטח ציבורי פתוח	97.38	10.99
סה"כ	885.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר בניה בהתאם למופיע בטבלת הזכויות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שצ"פ
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. בשטח זה לא תותר בנייה אלא גינון, רצוף, מתקני גן, חניה, שבילים וכן מתקנים הנדסיים 2. תנאי להוצאת היתר יהיה התחייבות להריסה כפי המופיע בתשריט
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן למעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקני תשתית
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט דרך, מתקני דרך ותשתית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	4	(2)	1	6	(1) 18	9	30	724		818.1	1194.6	724	101	מגורים ג'	מגורים ג'		

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך, ובלבד שסה"כ הזכויות לא ישונו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל גובה מתקנים טכניים.

(2) כפי המופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 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>
6.2	איכות הסביבה
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למחלקה המוניציפלית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p>
6.4	חשמל
	<p>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 יעשה 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</p>

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>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 בנייה כלשהי 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 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 עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה. ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם תאגיד המים ומהנדס הוועדה המקומית. ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד המים ומהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
<p>6.7</p>	<p>סטיה ניכרת</p>
	<p>לא תותר כל הקלה נוספת מעבר למופיע בתוכנית זו.</p>
<p>6.8</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.9</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.10</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



תכנון זמין
הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



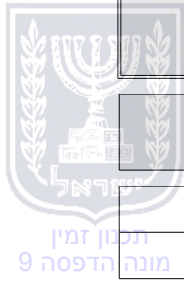
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



6.11 חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	

6.12 היטל השבחה	6.12
<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>	

6.13 הריסות ופינויים	6.13
<p>תנאי להוצאת היתר יהיה התחייבות להריסה כפי המופיע בתשריט</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	מספר שלב	תאור שלב
	1	לייר

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה





טבלת הקצאה מצב מאושר / קיים

פרטי החלקות הקיימות									
מס סידורי	גוש	חלקה	שם הבעלים הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות	
1	15036	111	יעקב כהן	סיגלית כהן	02205920	216	215	275/1000	
					22226922			275/1000	
					58788753			225/1000	
					29740842			225/1000	
2	15036	57	עיריית טבריה		500267000	53	3828	1.00	
3	15037	14	יעקב כהן	סיגלית כהן	02205920	446	509	275/1000	
					22226922			275/1000	
					58788753			225/1000	
					29740842			225/1000	
4	15037	10	עיריית טבריה		500267000	10	24	1.00	
5	15037	14	יעקב כהן	סיגלית כהן	02205920	63	509	275/1000	
					22226922			275/1000	
					58788753			225/1000	
					29740842			225/1000	
6	15036	57	עיריית טבריה		500267000	97	3828	1.00	
						885	8913	סה"כ	

טבלת הקצאה מצב מוצע

המגרשים המוקצים													
מס סידורי	גוש	מס' חלקי ארעי/סופי	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	02205920	שטח המגרש במ"ר	חלקים (בשבר פשוט)	יעוד המגרש המוקצה	מס./יחיד	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים	
1	15036	101	יעקב כהן	סיגלית כהן	יצחק פרץ	רונית פרץ	53	1	מגורים ג'	1			
													02205920
													22226922
													58788753
2	15036	102	יעקב כהן	סיגלית כהן	יצחק פרץ	רונית פרץ	216	1	מגורים ג'	1			
													02205920
													22226922
													58788753
3	15037	103	יעקב כהן	סיגלית כהן	יצחק פרץ	רונית פרץ	446	1	מגורים ג'	1			
													02205920
													22226922
													58788753
4	15037	104	יעקב כהן	סיגלית כהן	יצחק פרץ	רונית פרץ	10	1	מגורים ג'	1			
													02205920
													22226922
													58788753
5	15037	701	עיריית טבריה				63		דרך	1			
													500267000
6	15036	601	עיריית טבריה				97		שצ"פ	1			
													500267000
							885	סה"כ					