

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' טה /מק/ 287 / 39

"החלפת יעדים ברחוב הגליל - טבריה"

מחוז	הצפון
מרחב תכנון מקומי	טבריה.
סוג התכנית	תכנית מפורטת

הודעה על אישור תוכנית מס' 4691/א/27/39
 מורסמה בליקוט הפרסומים מס' 584
 מיון 11-9-01 עמוד 4691

אדווקט מוטי לבזא
 מהנדס תע"ר
 עיריית טבריה
 9008
 13/2/08

דברי הסבר לתכנית

החלפת יעדים ברח' הגליל (לגיטימציה למצב קיים)
החלפת יעוד מדרך קיימת מאושרת לשטח מסחר, וממסחר לדרך מוצעת,
ללא שינוי סה"כ היעדים.

החלפת יעודים
שינוי קו בנייה אחורי מ 5 מ' ל 0 מ'.
אין לתכנית תוספת אחוזי בנייה.

מחוז הצפון

תכנית מס' טה/מק/ 287 / 39

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	החלפת יעודים ברח' הגליל, טבריה"
-----------	-----	---------------------------------

שטח התכנית	1.1	989 מ"ר
------------	-----	---------

מהדורה 1	1.3	שלב	הגשה
		תאריך עדכון	20.11.07

סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	לא רלבנטי

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	טבריה
		קואורדינטה X	743/480
		קואורדינטה Y	250/910
תאור מקום	1.5.2	רח' הגליל	
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית	טבריה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4	ישוב	טבריה
		שכונה	---
		רחוב	רח' הגליל
		מספר בית	---

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15026	מוסדר	חלק מגוש	85,56	78

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
15026	---

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
---	---

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

יורסם
ברשונות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
287/ג	שינוי	"תכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתכנית. כל יתר הוראות תכנית X ממשיכות לחול".	3908	31.07.91
2855/ג	שינוי	"תכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתכנית. כל יתר הוראות תכנית X ממשיכות לחול".	2831	01.07.82

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	לא רלבנטי		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
	לא רלבנטי		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקצועית טבריה	אדריכל ברם פיון	20.11.07	1	14	1:250	מחייב מחייב	תקנון תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ונקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים על התשריטים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / טוריקה	שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	גודלון סמון	נומי סלולרי	מניש התכנית
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	050-	5237470	---	---	---	---	054139787	---	יוסי שלום	---	---	מניש התכנית

1.8.2 מניש התכנית – בעל עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון וטלפון נייד	כתובת	מספר זהות / מספר תאגיד	שם פרטי ומשפחה/ שם תאגיד או רשות	תלמות	גוש	מניש התכנית
---	---	---	---	---	---	---	---	---

1.8.1.1 יום פועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	גודלון סמון	נומי סלולרי	מניש התכנית
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	050-	5237470	---	---	---	054139787	יוסי שלום	---	---	מניש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	גודלון סמון	נומי סלולרי	מניש התכנית	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
---	---	---	6558211-04	---	קריית הממשלה נמרת עילית	---	---	---	---	---	---	בעלות

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	גודלון סמון	נומי סלולרי	מניש התכנית
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
finarch@bezeqint.net	6790828-04	3485739	6715562-04	רח' הירדן 100, טבריה	---	37004	015719495	בורס פיין	---	---	מודד
mate@netofam.co.il	6785643-04	---	6782595-04	מצפה נטופה	---	697	---	מתניה	---	---	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	לא רלוונטי

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

יפורסם
ברשומות

החלפת יעוד השטח מדרך קיימת מאושרת לשטח מסחרי, ומשטח מסחרי לדרך מוצעת, ללא שינוי סה"כ היעדים.
שינוי קו בנייה אחורי מ 5 מ' ל 0 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

יפורסם
ברשומות

קביעת יעודים ותכליות בתחום התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

נתונים אלה נועדו לתת מושג לגבי היקף התכנית ולהגדיר מה משנה התכנית ביחס למצב המאושר וזאת בעיקר לצרכים סטטיסטיים. אם לא ניתן לציין נתונים מדויקים, הנתונים שיכללו בסעיף זה יהיו נתונים מוערכים. במקרה של נתונים מוערכים יש לציין זאת במפורש על ידי התוספת "בקרוב".

שטח התכנית

989 מ"ר

תעסוקה

מסחר: 617 מ"ר

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		989 מ"ר	שטח התכנית – דונם
	-----	617 מ"ר	מסחר
	36 מ"ר	36 מ"ר	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר

4.1.1 שימושים

- א. תנויות מכל סוג.
- ב. בתי קפה ומסעדות.
- ג. בנקים סוכנויות נסיעות ותיירות.
- ד. משרדים.
- ה. שטחי חנייה ומוסכים.
- ו. תחנת דלק באישוא הועדה המחוזית.

4.1.2 הוראות

א. ---

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר מים, ביוב ותקשורת.

4.2.2 הוראות

5.1 טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מאושר

טבלה זו הינה רשות ומיועדת רק עבור תכניות המוסיפות זכויות בניה על אילו הקיימות מכלל לבצע קומפליציה של הזכויות (כגון: תכניות לחדרים על הגג, מרתפים, הרחבות דיוור וכו') או בתכניות בהן מוסד החכנון מבקש פירוט של הזכויות המאושרות בשטח התכנית.

מספר ומגורים יחדים	יעד	מס' מוגרש/תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבני (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	גובה מובה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)
				שטח	שטחי בניה	אחוזי בניה (%)					
מספר ומגורים יחדים	---	---	500 מ"ר	220%	---	---	---	14	3 קומות	0	0
אסורה בנייה											

אין בתכנית זו כדי להוות אישור לזכויות הבניה המפורטות בטבלה זו. זכויות הבניה המהימנות הן אלו הקבועות ומפורטות בתכנית המאושרות בלבד.

5.2 טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע

מספר ומגורים יחדים	יעד	מס' מוגרש/תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבני (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	גובה מובה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)
				שטח	שטחי בניה	אחוזי בניה (%)					
מספר ומגורים יחדים	---	---	500 מ"ר	220%	---	---	---	14	3 קומות	0	0
אסורה בנייה											

הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, עייי היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.4 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט לחלו, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

טבלה זו הינה רשות ומיועדת רק עבור תכנית המוסיפות זכויות בניה על אילו הקיימות מבלי לבצע קומפליציה של הזכויות (כגון: תכנית לחדרים על הגג, מרתפים, הרחבות דזור וכו') או בתכנית בהן מוסד התכנון מבקש פירוט של הזכויות המאושרות בשטח התכנית.

גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (סוף)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יעוד מגרש/תא שטח- שטח
	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות							מספר קומות	קומה התנונה + 3 קומות		
500 או 500 קיים	---	---	---	220%	100%	---	---	14	3	0	0	---
מספר ומגורים דרכים	---	220%	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

אין בתכנית זו כדי להוות אישור לזכויות הבניה המפורטות בטבלה זו. זכויות הבניה המחייבות הן אלו הקבועות ומפורטות בתכנית המאושרות בלבד.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (סוף)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יעוד מגרש/תא שטח- שטח
	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות							מספר קומות	קומה התנונה + 3 קומות		
500 או 500 קיים	---	---	---	220%	100%	---	---	14	3	0	0	---
מספר ומגורים דרכים	---	220%	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		35.00 מ'

בכווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.6 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.11.07		--	005521992	גדעון ממן	מגיש התכנית
		--	054139787	יוסי שלום	
20.11.07		--	005521992	גדעון ממן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		--	054139787	יוסי שלום	
20.11.07		--	005521992	גדעון ממן	בעלי עניין בקרקע
20.11.07		ברם פיין אדריכלים 57004 מס רשום		ברם פיין	עורך התכנית

9. טבלאות נתונים

9.1 סוג תכנית

טבלאות הנתונים במבא"ת יעודכנו באופן שוטף בהתאם לצרכים שיועלו על ידי המשתמשים. העדכונים יבוצעו על ידי האגף להנחיות ותקנות תכנון ובניה במשרד הפנים ויפורסמו באתר מבא"ת 2006.

טבלת נתונים 1 - סוג תכנית	
קוד	שם סוג תכנית
1	תכנית מפורטת

9.2 סמכות ראשית מטפלת בתכנית

טבלת נתונים 2 - סמכות ראשית מטפלת בתכנית	
קוד	שם סמכות ראשית מטפלת
9	ועדה מחוזית