

הח' 17/3/08

תכנית מס' ג/17255

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
1965
 19-08-2008
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17255

מסחר ומשרדים ברח' יהודה הלוי, בטבריה

מחוז: **צפון**
 מרחב תכנון מקומי: **טבריה**
 סוג תוכנית: **מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17255 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.6.08 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17255 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5865 מיום 11.11.08</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מגרש הנמצא בפינת הרחובות יהודה הלוי והעמקים, סמוך למרכז העיר, כלול בתכניות תקפות מסי ג/162, ג/287 ו-ג/842. עפ"י התכניות אלה המגרש מיועד ל"תעשייה" ללא שימושי מסחר. בנתיים האזור כולו השתנה והפך לאזור מלאכה ושימושים מסחריים. במקום ניתן היתר לשימוש חורג למסחר אשר עדיין בתוקף. בעל המגרש מבקש לשנות לצמיתות את יעוד המגרש למסחרי ולצורך כך מוגשת התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מסתר ומשרדים ברח' יהודה הלוי, טבריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

17255/ג

מספר התוכנית

4.817 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

16.3.08

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כולל איחוד וחלוקה בהסכמה

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

61 א

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוקתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה
- 250.250 קואורדינטה X
743.950 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום פינת רחובות יהודה הלוי והעמקים בעיר התחתית בטבריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית טבריה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית טבריה
- יישוב שכונה רחוב מספר בית עיר תחתית יהודה הלוי פינת העמקים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15033	מוסדר	חלק מהגוש	----	11,19,30,33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20.10.1955	446	הוספת שימוש מסחרי לשימושים המותרים והגדלת זכויות בניה.	שינוי	162/ג
13.5.71	1719	ביטול שפ"פ	שינוי	842/ג
17.1.02	5047	הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין אפס (0).	כפיפות	11764/ג
31.7.91	3908	ביטול שפ"פ	שינוי	287/ג

(

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' צפרי' גנני בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	26.12.07	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' צפרי' גנני, בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	26.12.07	1	לי"ר	1 : 500	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי' צפרי' גנני	26.12.07	1	לי"ר	1 : 250	מנחה	נספח בינוי
		אינג' אבי כהן	26.12.07	1	לי"ר	1 : 250	מחייב	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים זה על עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים) לי"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	04-6724088	050-5200003	04-6722224	רח' יהודה הלוי, א.ת. טבריה	510558448. ת.פ.	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-6724088	050-5200003	04-6722224	רח' יהודה הלוי, א.ת. טבריה	510558448. ת.פ.	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-6453273	לי"ר	04-6558211	קרית המושלה נצרת עלילת	לי"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	04-6724088	050-5200003	04-6722224	רח' יהודה הלוי, א.ת. טבריה	510558448. ת.פ.	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6887002	053-4511511	03-6887001	משרד פלג-המסנר 20 ת"א		שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית			אד"ר צפירי גנני בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	אדריכל ומתכנן ערים
taba@taba.co.il	04-8753462	052-4285648	04-8754836	יעקב מאור - תערוכות 21 ק. ביאלק		שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית			אד"ר צפירי גנני בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	אדריכל ומתכנן ערים
	04-6013680	052-2840602	04-6013680	רח' השושנים 11/20 נצרת עלילת		שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	879		כאמל זועבי	מדד מוסמך
	04-6350502	054-4983701	04-6350367	ת.ד. 1105 שקד		שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית			אלי כהן	מדד מוסמך

תכנית מס',

מבא"ת 2006 (ס' 17) ד"ר אפריל 07

17/03/2008

עמוד 8 מתוך 18

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
כניסה הקובעת לבניין	מפלס רצפת קומת החניה התת קרקעית וקומת המסחר התחתונה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

א. קביעת יעוד של מסחר ומשרדים למגרש.

ב. ביטול יעוד של "שטח פרטי פתוח" אשר נקבע בתכנית ג/ 287

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. קביעת יעוד למסחר ומשרדים במגרש.

ב. ביטול שפ"פ לצורך הקמת חניון תת קרקעי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.817 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		ל"ר	-----	1,684	מ"ר (עיקרי)	תעשייה
		2,054.5	370.5 +	-----	מ"ר (עיקרי)	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ומשרדים	100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר ומשרדים	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר, משרדים ציבוריים ופרטיים, שרותים אישיים כמו מרפאות, שירותים פיננסיים, מרכזי שרות והתקנה לטלפונים, חדרי כושר, אולמות ארועים.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
הוראות בניה	א.
זכויות הבניה יהיו כמצויין בטבלה בפרק 5 להלן.	ב.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל ממוצע/ מזערי (מ"ר)	מס' שטח	יער מסחר ומשדדים			
			מתחת לפנייה	מעל לפנייה						שטח בניה סה"כ	שטח בניה שירות	מתחת לפנייה	מעל לפנייה				שירות	עיקרי	
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מחמת לפנייה הקובעת	לפנייה הקובעת	20 מעל מפלס רח' העמקים	לי"ר	לי"ר	70	117	3,922.84	---	---	1868.34	2,054.5	3,300	100		
0	0 לרח' יהודה הלוי	0	5.0 לרח' העמקים	1 (ראח' הערה)	2 (ראח' הערה)														

הערה: הכניסה הקובעת – רצפת קומה מסחרית ראשונה.

6. הוראות נוספות**6.1. חניה**

כל מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בשיעור עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.2. שירותים הנדסיים

הבניין יחובר לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

6.3. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

6.4. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.6 בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'
הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	הקמת הבניין בשלמותו	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך שלוש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17/3/08	→ ב	דנילוף בזלת בע"מ ח.פ. 8-055844-51		דנילוף בזלת בע"מ ח.פ. 8-055844-51	מגיש התוכנית
17/3/08	→ ב	דנילוף בזלת בע"מ ח.פ. 8-055844-51		דנילוף בזלת בע"מ ח.פ. 8-055844-51	יזם בפועל (אם רלבנטי)
17/3/08	→ ב	דנילוף בזלת בע"מ ח.פ. 8-055844-51			בעלי עניין בקרקע
17/3/08	N.	דנילוף בזלת בע"מ ח.פ. 8-055844-51	0569832	29 1/4	עורך התכנית