

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מתקן

הוראות תוכנית

תוכנית מס' טה/מק/12970/1

תוספת שצ"פ - שינוי לתכנית ג/12970, מרכז קליטה טבריה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 12970/1/15</p> <p>פורסמה בעיתון 22.10.08 ביום 15.10.08</p> <p>ובעיתון מקומי 22.10.08 ביום 15.10.08</p> <p>עמוד 140</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 12970/1/15</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6100</p> <p>מיום 15.10.08 עמוד 140</p>
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 12970/1/15</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6100</p> <p>מיום 15/8/10 עמוד 4493</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 12970/1/15</p> <p>פורסמה בעיתון 22.10.08 ביום 15.10.08</p> <p>ובעיתון מקומי 22.10.08 ביום 15.10.08</p> <p>עמוד 140</p>

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מחליפה שטח למגורים ושטח למבני ציבור המאפשרים זיקת מעבר, לשטח ציבורי פתוח.  
זאת לצורך חלוקה קניינית פשוטה של השטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שיווי לתכנית ג/12970, מרכז קליטה טבריה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
טה/מק/12970/1	מספר התוכנית	
4.512 דונם		1.2 שטח התוכנית
הגשה	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
נובמבר 2008	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
בן ועדה מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62.א(א)(3)	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טבריה
		קואורדינטה X	249750
		קואורדינטה Y	745000
1.5.2	תיאור מקום	התכנית נמצאת בשכונה הצפונית של טבריה, במגרשים שנמצאים בין הרחובות השומר, אחד העם ושמואל דהאן.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	טבריה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	טבריה
		שכונה	דוד רמז שיכון עובדים
		רחוב	רח' אחד העם
		מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15001	מוסדר	חלק מהגוש	40, 39	4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

	ל.ר
--	-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/2/2007	5629	שינוי יעוד ממגורים ג' ושטח למבני ציבור המאפשרים זיקת מעבר, לשטח ציבורי פתוח, תוך שמירה על הזכויות שמקנה התכנית המאושרת ג/12970.	שינוי	ג/12970
27/11/2005	5474	ע"פ התכנית - שטח בנוי.	כפיפות	תמ"א 35 - מרקמים
27/11/2005	5474	ע"פ התכנית - שטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמ"א 35 - הנחיות סביבתיות
1965		ע"פ התכנית - שטח ישוב עירוני.	כפיפות	תמ"א 13 - רצועה ערבית
30/7/2007	5695	ע"פ התכנית - שטחי ישוב עירוני	כפיפות	תמ"מ 9/2 - יעודי קרקע
30/7/2007	5695	ע"פ התכנית - שטח ללא הגבלות סביבתיות.	כפיפות	תמ"מ 9/2 - הנחיות סביבתיות

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורי מילוסלבסקי	נובמבר 2008		17		מחייב	הוראות התוכנית
		אורי מילוסלבסקי	נובמבר 2008	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעל מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6550684		02-6550667	בית הדפוס 21, גבעת שאול ירושלים 91342	מס' תאגיד	רשות מקומית החברה להשתתפויות בנכסים בע"מ				:

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-6550684		02-6550667	בית הדפוס 21, גבעת שאול ירושלים 91342	מס' תאגיד	רשות מקומית החברה להשתתפויות בנכסים בע"מ				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontechun@mmi.gov.il	04-6558266		04-6558273	רח' הרמון 2 ת.ד 580 נצרת עלית 17105	מס' תאגיד	רשות מקומית הסוכנות ע"מ מנהל בקרקעי ישראל			

**1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
milosare@n12.net.il	04-6920040	0522-222027	04-6972222	הפלמח 42 ת.ד. 140 צפת 13221	מס' תאגיד	מס' רישון	מספר רישון	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר
	04-8410012	0522-612568	04-8420528	הגודד העברי 17 קריית חיים 26304	510558950	מס' רישון	7391	05831094	אורי מילוסנסקי	אדריכל
						מס' רישון	583		בני שפירא	מנהל גיאודט ומודד
						מס' רישון				מנכ"ל

**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
ל.ר.	

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**

שינוי ייעוד ממגורים ג' ושטח למבני ציבור המאפשרים זיקת מעבר, לשטח ציבורי פתוח, תוך שמירה על הזכויות שמקנה התכנית המאושרת ג/12970. לעיריית טבריה ישמרו זכויות הבנייה של 200 מ"ר לצרכי דת כפי שמוגדר בתכנית המאושרת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי ייעוד

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.512
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	
	מפורט	מתארי				
	6336		+0.00	6336	מ"ר	מגורים ג'
	3008		+0.00	3008	מ"ר	שטח למבני ציבור

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	
שטח למבנים ומוסדות ציבור	4	
שצ"פ	7-9	

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.



<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>
-------------------------------

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
כל השימושים וההוראות החלות בתכנית המאושרת ג/12970	

<b>4.2</b>	<b>שטח למבנים ומוסדות ציבור</b>
כל השימושים וההוראות החלות בתכנית המאושרת ג/12970	

<b>4.3</b>	<b>שצ"פ</b>
כל השימושים וההוראות החלות בתכנית המאושרת ג/12970	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)	נוספר קומות	גובה מונה (מטר)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)		שטחי בניה טה"כ	שטחי בניה אחוזים		גודל מגרש (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
					תחתית	גובה		מתחת לקובעת	מתחת לקובעת			
		קדמי	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	1.846	1	מגורים ג'
		צדדי- עמאלי	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	1.610	4	שטח למבנים ומוסדות ציבור
		צדדי- עמאלי	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	1.055	7	שטח פ'
							ע"פ תכנית מאושרת ג/12970					
							ע"פ תכנית מאושרת ג/12970					
							ע"פ תכנית מאושרת ג/12970					

**6. הוראות נוספות**

כל ההוראות החלות בתכנית המאושרת ג/12970 יחולו גם בתכנית זו.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

## .8 חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2/14/08		החברה להשתתפויות בנכסים בע"מ		השתתפויות בנכסים ישראל בע"מ REAL ESTATE PARTICIPATIONS LTD.	מגיש ויזם התכנית
2/14/08		הסוכנות ע"י מ"מ		השתתפויות בנכסים ישראל בע"מ REAL ESTATE PARTICIPATIONS LTD.	בעלי עניין בקרקע
2.12.08		מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	005831094	אדרי אורי מילוסלבסקי	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן X במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	√	
		אם כן, פרט:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	6.2	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במוצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.2.7	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.4.1	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	2.4.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	2.3.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	√	
	2.3.3	קיום תשריט מוצב מאושר	√	
	4.1	קיום תשריט מוצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√	
	4.3	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מוצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
	4.4	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	√	
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	מספר התוכנית			
	1.1	שם התוכנית	√	
		מחוז	√	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√	
	1.5	מיקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√	
1.8	פריטי בעלי עניין (יום, מניש, בעלי קרקע)	√		
8.2	חתימות (יום, מניש ועורך התוכנית)	√		

המסמכים המוגשים לתיוגים לרמה זו נבדקו מבא"ת. יזכרויות הערכות תשריט התוכנית יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחוק או בנוהל מבא"ת.

18/11/2008

עמוד 13 מתוך 17

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
<b>כללי</b>		האם התוכנית חייבת נתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>13</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		אם כן, פרט:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		אם כן, פרט:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		אם כן, פרט:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית</li> <li>שמירת מקומות קדושים</li> <li>בתי קברות</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>איחוד וחלוקה</b> (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>טפסים נוספים</b> (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>חומרי הפירה ומילוי</b> (5)		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>רדיוסי מגן</b> (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<sup>13</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (הסדירות השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003 או עפ"י החלטת הנחיות מימ"ר התכנון ומימ"ר הטיעונים המינהליים תשס"א - הנחיות לרשימת הוראות התוכנית.  
<sup>14</sup> ראה ההחלטות חו"מא תפר"ח 10 במרץ ובתנחיות האגף התכנון חו"מא כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים העירוני. הפעולה אינה נדרשת כיוון שיש וזל חופפת בנייה לעיכה בלבד ליבונה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה אורי מילוסלבסקי (שם), מספר זהות 05831094, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' טה/מק/12970/1 ששמה שינוי לתכנית ג/12970, מרכז קליטה טבריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 7391.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מילוסלבסקי  
מבאי"ת  
מס' 7391  
חתימת המצהיר

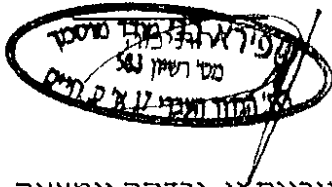
2.11.08  
תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית : טה/מק/12970/1

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



583
מספר רשיון

בני שכירא
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____
חתימה

_____
מספר רשיון

_____
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי הנגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____
חתימה

_____
מספר רשיון

_____
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.



## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית