

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 10-06-2015
 3 ת ק ב ל
 נגרת עינית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21206

הרחבת שימושים למבני ציבור - מורדות טבריה

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: טבריה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="331 1101 676 1229" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21206 פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	
<div data-bbox="261 1526 692 1698" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21206 חועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 3.2.15 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אגרי אילן - ר העדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המאושרת מיידעת לכל תא שטח שימוש מסויים של מבני ציבור. התכנית המוצעת באה לאפשר גמישות בשימושים המבוקשים בכל תאי השטח המסומנים בתשריט לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק ללא שינוי בזכויות בניה מהתכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבני ציבור מורדות טבריה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
21206/ג	מספר התוכנית		
8.40 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
05.2015	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 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

טבריה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
249,750	קואורדינטה X		
743,700	קואורדינטה Y		
		1.5.2 תיאור מקום	
עיריית טבריה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
טבריה	נפה		
טבריה	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
	שכונה		
רח' מרווה	רחוב		
	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15063	מוסדר	חלק מהגוש	181,278,275	
15059	מוסדר	חלק מהגוש	13,20,34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/במ/107	שינוי	עדכון שימוש במגרשים למבנה ציבור	4065	10.12.1992
ג/11764	כפיפות	תכנית מתאר מקומית לחניונים תת-קרקעיים	5049	17.01.2004
ג/14/287	כפיפות	תוספת אחוזי בניה ושינוי הוראות בינוי בהתאם למותר בתכנית	5041	24.12.2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	הרמן יאיר	05.2015	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	הרמן יאיר	05.2015	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבויים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המהיבויים לבין המנהיים יגברו המסמכים המהיבויים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבויים לבין המנהיים תגברנה ההוראות על המהיבויים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6725314	-	04-6739513	טבריה	תאגיד	עיריית טבריה				

1.8.2 יזם בפועל											
גוש/ תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6725314	-	04-6739513	טבריה	תאגיד	עיריית טבריה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
גוש/ תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6725314	-	04-6739513	טבריה		עיריית טבריה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Herman.arc@gmail.com	04-6767150	0546840030	04-6620222	כפר תבור ת.ד. 724 מיקוד 15241	514441898	הרמן אדריכלים בע"מ	40181	054314257	יאיר הרמן	אדריכל
Eldad@e-zaid.co.il	04-8347499	0502604404	04-8260444	דרך יפא 145 א' חיפה	514088640	אלדד יזי בע"מ	1145	34771634	הנו אשרף	מודד

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

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**

2.1.1 הרחבת שימושים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 קביעת שימושים מותרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי				
ללא שינוי לפי ג/במ/107		5880		---	5880	שטח עקרי	מבנה ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		001,002,003,004,005,006	מבנים ומוסדות ציבור

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
100.0	8400	100.0	8400
100.0	8400	100.0	8400

↓

4 יעודי קרקע ושימושים

4.2	מבנה ציבור	
4.2.1	שימושים	
	למבני ציבור שונים כגון: מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים,	
	מחסנים ציבוריים וכל תכלית ציבורית אחרת עפ"י סעיף 188 לחוק.	
4.2.2	הוראות	

.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבה (מטר) ***	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות ליונים (יח"ד)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה %			גודל מגרש ע"פ תשריט (מ"ר)	מס' מגרש בתב"ע מאושרת שטח	מס' תא שטח	מס' מאושרת שטח	יעוד
	צדדי	צדדי	מתחת	מעל					מתחת לבנייה הקובעת	שטחי	עיקרי					
4.0	4.0	4.0	5.0	1	3	11.5	30%	95%	**	**	70%	1990	001	771		מבני ומוסדות ציבור
												1070	002	770		
												650	003	761		
												1690	004	731		
												1300	005	711		
												1700	006	730		
												8400				סה"כ

* - תוספת שטחי שרות וקומות לפי תכנית מאושרת ג/14/287, ג/11764.

** - תותר להעביר שטחים בין מעל למתחת למפלס 0.00.

*** - גובה מבנים יימדד מפני מפלס 0.00 של המבנה.

6. הוראות נוספות

כל ההוראות תכנית ג/במ/107 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

6.1 מים

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

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.3 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.

6.4 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

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

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

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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.

6.6 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.8 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום על חשבונו של היזם ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.09 היטל השבחה

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

6.10 דרכים וחניות

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.11 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.12 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.13 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14 תנאים למתן היתר בניה

כתנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית להצגת פתרון לטיפול בפסולת על פי תכנית האב של העירייה בתחומי המבנים.

6.15 מי נגר עילי

תחום התכנית באזור א1 עפ"י תמ"א 4/34/ב ויחולו עליו ההוראות כלהלן:

א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.16 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והזווים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.17 הוראות נגישות

1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.
2. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים:
1. מעלית נגישה: באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי תקן.
2. נגישות מבני מגורים יתאימו לתי"י 1918.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: אדריכל מוקי לביא מהנדס העיר עיריית כברייה	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה: אדריכל מוקי לביא מהנדס העיר עיריית כברייה	שם:	יזם התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 11.03.2015	חתימה: הרמן-אדריכלים בע"מ ח.פ. 514441898 כפר-חבור, ת.ד. 724 ל. 04-6620222	שם: הרמן יאיר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 514441898	תאגיד: הרמן אדריכלים בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		