

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0550236

החלפת שטחים וקביעת הוראות בינוי גוש 15030 חלקות 97 90 טבריה

צפון

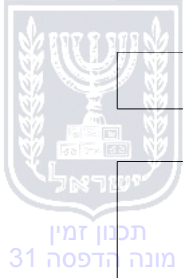
מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מפורטת

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 מסדירה מצב בנוי היסטורי בשטח התכנית על ידי החלפת שטחים בין שפ"פ ושטח מסחרי, ללא שינוי סך שטחי כל יעוד.
התכנית קובעת קווי בניין בשטח המסחרי ומתקנת קווי בנין בשטח המגורים לפי הקיים בשטח.
התכנית קובעת גובה ומס' קומות, קביעת תכנית ושינוי גודל מגרש בייעוד מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים וקביעת הוראות בינוי גוש 15030 חלקות
97 90 טבריה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
207-0550236

שטח התכנית
0.885 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

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

טבריה	מרחב תכנון מקומי
250773	קואורדינאטה X
743030	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרב כהן משה בטבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	הרב כהן משה		

שכונה מעלה ההר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15030	מוסדר	חלק	97	90

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2002	1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11764
05/04/2005	2332	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12662. הוראות תכנית ג/ 12662 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12662
31/07/2008	4203	5836	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16127. הוראות תכנית ג/ 16127 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16127
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 287 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 287
24/12/2001		5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14/ 287. הוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14/ 287 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טה/ מק/ ג/ 14/ 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		09: 23 22/07/2020	מוחמד שעבאן	21/07/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		12: 28 22/07/2020	מוחמד שעבאן	07/07/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		15: 06 28/10/2018	יצחק שפירא	28/10/2018	1	1: 250	מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
	פרטי	בורס טרבולסי			טבריה	הרב כהן משה	3	04-6720247		
	פרטי	ניסים טרבולסי			טבריה	הרב כהן משה	2			
	פרטי	מרים כהן			טבריה	הרב כהן משה	1	04-6720561		
	פרטי	נריה סופייב			ירושלים	ש נוה יעקב	16	02-6560030		
	פרטי	רחל סופייב			ירושלים	ש נוה יעקב	16	02-6560030		
	פרטי	דני עמר			מגדל	(1)		04-6720056		menisafety@gmail.com
	פרטי	יוסף עמר			טבריה	אחד העם	9	052-3153333		menisafety@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 497.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני עמר			מגדל	(1)		04-6720056		menisafety@gmail.com
פרטי	יוסף עמר			טבריה	אחד העם	9	052-3153333		menisafety@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 497.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(1)		04-6518044		shaeban@bar ak.net.il

(1) כתובת: ת.ד 64.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי בהוראות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בסה"כ השטחים המוגדרים לכל יעוד.

2. הקטנת קו בנין אחורי בתא שטח 301 מ' 5 מ' ל-3 מ'. הקטנת קו בנין קדמי בתא שטח 101 מ-3 מ' למידה משתנה על פי המסומן בתשריט.

3. קביעת גובה ומס' קומות, קביעת תכסית ושינוי גודל מגרש בייעוד מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מסחר	301
שטח פרטי פתוח	601

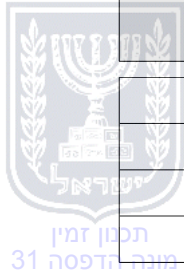
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	620	70.06
מסחר	265	29.94
סה"כ	885	100

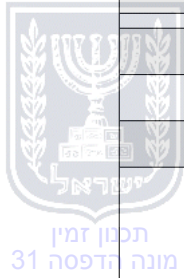
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	597.9	66.72
מסחר	262.53	29.30
שטח פרטי פתוח	35.68	3.98
סה"כ	896.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. זכויות הבנייה יהיו כפי המפורט בטבלה 5</p> <p>2. חניונים תת קרקעיים בכפוף להוראות תכנית ג/11764</p> <p>3. תכנית זו כפופה להוראות תכנית טה/מק/14/287 לנושאים כגון גדרות, קירות תומכים, מסלעות וגשרי גישה למבנים.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>1. חנויות למכירה קמעונית וסטונאית.</p> <p>2. משרדים.</p> <p>3. קירוי עונתי בהתאם לתכנית ג/16127</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. קווי בניין כפי המופיע בטבלה 5</p> <p>2. תכנית זו כפופה להוראות תכנית טה/מק/14/287 לנושאים כגון גדרות, קירות תומכים, מסלעות וגשרי גישה למבנים.</p> <p>3. תכנית זו כפופה להוראות תכנית ג/11764 לעניין חניונים תת-קרקעיים.</p> <p>4. תכנית זו כפופה לתכנית ג/16127 לעניין קירוי שכונתי.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	שבילים, מעברים, גדרות, פיתוח גנני
4.3.2	הוראות



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			
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	11	4	52	(1)	100	540	590	101	מגורים א'	מגורים א'
(2)	4	(2)	(2)	2	15		80	(1) 530	66	572	265	301	מסחר	מסחר
0	3	0	0	(3) 3										

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:

תא שטח 301 - בנוסף לשטחי הבניה בטבלה תותר תוספת שטחי בניה לפי תכנית טה/מק/ג/14/287 וג/11764

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר בנייה בהתאם לתכנית ג/11764, עבור חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים לצרכי חשמל, אוורור ומיזוג, מעליות, מחסנים ומתקני בזק..

(2) על פי המסומן בתשריט.

(3) בנוסף תותר קומה מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לטופוגרפיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

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

6.2**עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

6.3**דרכים וחניות**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**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. תחנת השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה 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 דין.

חשמל	6.4
<p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת תאגיד המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
פיקוד העורף	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
שרותי כבאות	6.7
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>להלן פירוט התנאים לאישור בקשה להיתר בניה - לא תידון ולא תאושר בקשה להיתר בניה שלא יפורטו בה הנושאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה תוגש על רקע תכנית מדידה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת גבהים ומבנים גובלים עד למרחק של 4 מ' לפחות מגבולות המגרש ובק.מ שלא יפחת מ-250:1.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול בנוסף למבנה המקורי את כל תוספות הבניה שבוצעו בעבר וכן תראה את האפשרות להוסיף שטחי בניה לכל יחידות הדיור בחלקה ו/או במבנה. לא תותר תוספת בניה המקפחת יחידות אחרות.</p> <p>ג. בבקשה להיתר תוצג דרך הטיפול בחזיתות וגגות קיימים והתאמת התוספות למבנה בכל השלבים.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכיל תכנית פיצוח השטח, ע"ג רקע תכנית המדידה ובה יסומנו גבהי פיתוח סופיים, סוג וחומרי הגמר של מדרכות, משטחים, גדרות וכיו"ב. כמו כן יוצגו בתכנית השטחים הצמודים לדירות ואלו המשותפים - במידה וקיימים.</p> <p>ה. מבקש היתר לתוספת בניה אשר חרג מגבולות המגרש יהרוס את הקטע המבנה החורג לפני מתן ההיתר.</p>	

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>ו. מבקש היתר לתוספת בניה אשר חרג מקווי (מרווחי) הבניה ואשר לא אשרה לו הקלה במרווחים אלו יהרוס את קטע המבנה החורג לפני מתן ההיתר</p> <p>ז. גמר ופרטי המבנה של תוספות הבניה יותאמו מן הבחינה האדריכלית לגמר ופרטי הבניין קיים. לא יותר שימוש ו/או חיפוי בחומר זר, אפילו עולה באיכותו של הקיים, אלא אם כן תחופה כל חזיתות המבנה הקיים ותוספותיו.</p> <p>ח. תוספת בניה אשר בקומת הקרקע תושלם עד לקו הקרקע הטבעית או המתוכננת. לא יותר להשאיר עמודי יסוד חשופים. גמר המסד יהיה זהה לגמר חזיתות המבנה.</p> <p>ט. אין בהוראות תכנית זו כדי לשנות את תקנות תכנית המתאר ג/287 חלקים ו', ז', ח'.</p>	



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

6.10 הנחיות מיוחדות	
תכנית זו כפופה להוראות התכניות המאושרות המנויות בטבלה 1.6 ושלא שונו מכחה	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה



