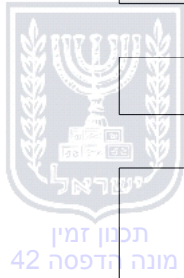


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-0304279

הגדרת שימושים ברחוב אחד העם 25 טבריה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי טבריה  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה שימושים בתחום התכנית באופן שיהיו תואמים את הבנייה הקיימת שנים רבות בשטח, התכנית מחלקת את המגרש לשני תאי שטח, תא שטח עבור מגורים ותא שטח עבור מקלט משותף. התכנית קובעת זכויות ותנאים לבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הגדרת שימושים ברחוב אחד העם 25 טבריה

ומספר התכנית

207-0304279

מספר התכנית

2.161 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 מרחב תכנון מקומי טבריה

249729 קואורדינאטה X

745150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אחד העם 25, טבריה

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	אחד העם	25	

שכונה שיכון עובדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15042	מוסדר	חלק	45-46	37

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 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1981		2760	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13/ כנרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
17/05/2001	2695	4986	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10702. הוראות תכנית ג/ 10702 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10702
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 287. הוראות תכנית ג/ 287 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 287
12/12/1996	960	4466	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8883 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8883
24/12/2001		5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טה/ מק/ טה/ 14/ 287. הוראות תכנית טה/ מק/ ג/ 14/ 287 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טה/ מק/ ג/ 14/ 287

הערה לטבלה:

## 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
לא		14: 57 26/03/2018	יצחק שפירא	26/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		13: 06 17/05/2018	הישאם סעיד	19/02/2018	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		12: 59 11/02/2018	יצחק שפירא	11/02/2018	1	1: 250	רקע	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 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית טבריה	טבריה	טבור הארץ (1)		04-6739526	04-6725314	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 508.

**1.8.2 יזם**

**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	הישאם סעיד	1358		כפר כנא	(1)		04-6922200	04-6922200	eng.s.hisham @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1346.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

שינוי גבולות מגרש למגורים, קביעת הוראות בינוי במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת גבולות חלקה חדשים בתחומי התכנית
2. קביעת הוראות לבניה בתחום התכנית.
3. שינוי קו בניין.
4. קביעת שטחי שירות למגורים.
5. קביעת גובה המבנה ביחס לדרך.
6. שינוי גודל מגרש מזערי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102, 101
שטח ציבורי פתוח	602, 601
דרך מאושרת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חרום והצלה ומספרו	מגורים א'	102
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	701
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	102, 101
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	602
קו בנין עילי	מגורים א'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

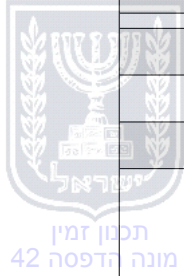
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	915	42.34
מגורים א'1	1,005	46.51
שטח ציבורי פתוח	241	11.15
<b>סה"כ</b>	<b>2,161</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	515.96	23.87
מגורים א'	1,141.21	52.79
שטח ציבורי פתוח	504.54	23.34
<b>סה"כ</b>	<b>2,161.72</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, תא שטח 102 יורשה רק מקלט
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	תא שטח 101 -
	1. תותר בניית חנייה מקורה בקו בניין אפס עד גבול מגרש קדמי.
	2. תותר בניית מרפסת בקו בניין צידי לגבול המגרש בהתאם למופיע בתשריט.
	3. יותר גובה של קומה אחת מעל מפלס כביש הגישה.
	תא שטח 102 -
	1. מקלט משותף
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למשטחי גינון ולנטיעות, מדרכות לשטחים מרוצפים, למתקני ספורט ומשחק, למשטחי חנייה, לשבילים להולכי רגל.
	פיתוח שטח כגון: גדרות, מסלעות, קירות תומכים.
	לא תותר כל בנייה למעט השימוש ותפעול השצ"פ.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניות. תותר הצבת ריהוט רחוב כגון ספסלים, פחי אשפה, תאורה.
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	5 (2)	9	40	(1)	(1)	387	913	500	101	מגורים א'	מגורים א'		
(3)	(3)	(3)	(3)		1	4	(4)	80			28		30	102	מגורים א'	מגורים א'		

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להעביר שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ובלבד ששטחי הבניה המותרים ישמרו.
- (2) גובה המבנה מעל לכביש הגישה לא יעלה 3.5 מ'.
- (3) כפי המופיע בתשריט.
- (4) מבנה שהוא מקלט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. הגשת בקשה להיתר תכלול את שני המגרשים וכלל הזכויות המנוצלות בהם (שטחים ויח"ד) ובחתימת בעלים של שני המגרשים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה לכל בניה, לרבות תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי השימוש במבנים קיימים, תהיה עמידה בהוראות בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p> <p>3. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. ניקוז - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית. תוגש תכנית ניקוז לאישור מהנדס העיר המבטיחה העברת מי נגר עילי, התחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרת והעשרת מי תהום.</p> <p>5. ביוב - חיבור למערכת הביוב העירונית. תכנית ביוב תוגש לאישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>מקומות חניה יהיו בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ב. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. רישום התצ"ר יהיה עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים</p>	<p><b>6.5</b></p>



על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין 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 במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני. 2.25 מ' מציר הקו.

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 1.50 מ' מהתיל הקיצוני. 1.75 מ' מציר הקו.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני. 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח - 8.50 מ' מציר הקו.

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי - 9.50 מ' מהתיל הקיצוני. 13.00 מ' מציר הקו.

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ' מציר הקו.

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

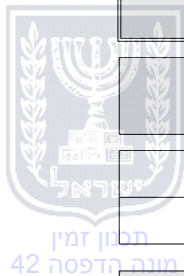
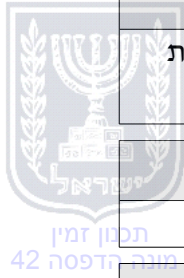
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
<b>6.7</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	תנאי למתן היתר בניה תאום ואישור הפתרון התכנוני ע"י מהנדס העיר.
<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>



<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	ל"ר	עד 10 שנים מיום אישורה
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		