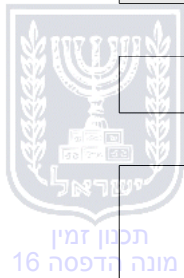


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0888578

החלפת שטחים ושינוי קו בניין רחוב טרומפלדור טבריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005086688/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת עי עיריית טבריה
התכנית מסדירה מצב קיים שבו חלק מרחוב טרומפלדור, נמצא בתוך תחום שטח פרטי למגורים.
בתמורה לשטח המגורים שישונה לדרך בהתאם למצב החדש, שטח בגבול זהה יצורף לשטח המגורים הקיים.
התכנית קובעת קווי בניין בהתאם למצב הבנוי בפועל ובהתאמה לצורת המגרש החדש



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים ושינוי קו בניין רחוב טרומפלדור טבריה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 207-0888578

1.2 שטח התכנית
0.885 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

249597 קואורדינאטה X

744322 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש 15037 חלקה 14

גוש 15036 חלקה 111

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		טרומפלדור	טבריה

שכונה אחוזת כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15036	מוסדר	חלק	111	57
15037	מוסדר	חלק	14	10

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>10484 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10484 בתחומה של תכנית זו	4900	4183		09/07/2000
<u>11764 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	5047	1180		17/01/2002
<u>18071 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18071 ממשיכות לחול.	6854	7320		10/08/2014
<u>287 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 287 בתחומה של תכנית זו	3908	3302		31/07/1991
<u>6075 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6075 בתחומה של תכנית זו	1	1		11/06/1989



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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: 46 15/09/2024	כמאל נואטחה	15/09/2024	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 38 08/11/2020	כמאל נואטחה	04/08/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		20: 12 26/10/2020	יצחק שפירא	26/10/2020	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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		ועדה מקומית לתו"ב טבריה	טבריה	טבור הארץ		04-6739526	04-6725314	
	פרטי	יעקב כהן (2)			טבריה			050-4232572		yacovcohen111@gmail.com
	פרטי	סיגלית כהן (2)			טבריה			050-2984572		Sigi6722677@gmail.com
	פרטי	יצחק פרץ			טבריה	טרומפלדור	36	052-8766453		ronitpe@gmail.com
	פרטי	רונית פרץ			טבריה	טרומפלדור	36	052-8766453		ronitpe@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 508.

(2) כתובת: מבצע ברוש 1.

1.8.2 יזם

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@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206		kamal@nawatha.com

(1) כתובת : ת.ד 439.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

החלפת שטחים, שינוי קווי בניין וקביעת תכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים באיחוד וחלוקה בהסכמה

2. שינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

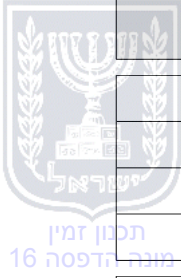
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מוצעת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

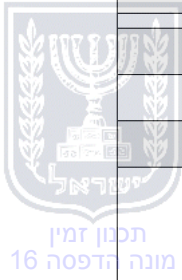
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	725.66	81.93
שטח ציבורי פתוח	160.04	18.07
סה"כ	885.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	62.67	7.08
מגורים ג'	725.66	81.93
שטח ציבורי פתוח	97.38	10.99
סה"כ	885.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר בניה בהתאם למופיע בטבלת הזכויות



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שצ"פ
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. כיכרות וגנים לרבים ונטיעות 2. מתקני גן, קיוסקים ובתי שמוש ציבוריים 3. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט 4. מגרש לשעשועים 5. תנאי להוצאת היתר יהיה התחייבות להריסה כפי המופיע בתשריט



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח זה ישמש לתשתיות קוויות ולמתקני דרך
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט דרך, מתקני דרך ותשתיות קוויות



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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5)	(5)	4	(5)	1 (4)	6	18 (3)	9 (2)	30	724 (1)		818.1	1194.6	724	101	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסה"כ הזכויות לא ישונו
- גובה הקסימלי לקומה 3 מ' ברוטו (לפי תכנית ג/10484)
- השטחים אינם כוללים שטחים של עד 12 מטר עבור מרפסת לכל יחידת דיור.
- תותר העברת שטחים בין עיקרי לשרות, אסור להמיר שטחי שרות לעיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- קומת חניון תת קרקעי ומחסנים כאשר המחסנים לא יותר מ-10% (לפי תכנית ג/10484)
- או בנייה בתת קרקע בהתאם לתכנית ג/11764 - 200% עבור חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים לצרכי חשמל, אוורור ומיזוג, מעליות מחסנים ומתקני בזק.
- 2 בקומה
- 1 בקומת הגג.
- לא כולל גובה מתקנים טכנים.
- קומת חניון תת קרקעי ומחסנים כאשר המחסנים לא יותר מ-10% (לפי תכנית ג/10484).
- כפי המופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כנדרש בתקנות, ועל פי מסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה</p>
6.2	איכות הסביבה	<p>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. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למחלקה המוניציפלית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. תכנית ניקוז עילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר כנדרש בתקנות אחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה. ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם תאגיד המים ומהנדס הוועדה המקומית. ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד המים ומהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.6	סקר סייסמי	<p>כתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת של יועץ ביסוס קרקע/גיאולוגי, בדבר יציבות הקרקע לצורך קביעת סוג הביסוס, בהתייחס לרמת הסיכונים הסיסמיים של אזור התכנית ולגלישות הקרקע הקיימים במקום.</p>
6.7	פיתוח סביבתי	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>

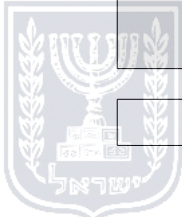


6.8	חומרי חפירה ומילוי
	<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
6.9	הריסות ופינויים
	<p>תנאי להוצאת היתר יהיה התחייבות להריסה כפי המופיע בתשריט</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	
7.2 מימוש התכנית		
מיד עם אישורה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

טבלת הקצאה - החלפת שטחים ושינוי קו בניין רחוב טרומפלדור טבריה

טבלת הקצאה מעבד מאושר / קיים

החלוקים		שטח החלקה		שטח החלקה הכלול		פרטי החלוקת הקיימת		שטח החלקה		שם הבגלים הראשון		חלקה		גוש		מס סידורי		
בגלעות	החלוקים	שטח החלקה	במ"ר	שטח החלקה הכלול	בחלקה היחידה	מס' זהות או מט' תאגיד	שטח החלקה	שם הבגלים הראשון	חלקה	גוש	מס סידורי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי
250/1000	250/1000	215	216	02205920	22226922	22226922	22226922	יעקב בן	111	15036	1	101	15036	1	101	15037	5	601
250/1000	250/1000	3828	53	58788753	29740842	58788753	29740842	יעקב בן	57	15036	2	102	15036	2	102	15037	3	601
250/1000	250/1000	509	446	02205920	22226922	22226922	22226922	יעקב בן	14	15037	3	103	15037	3	103	15037	4	601
250/1000	250/1000	509	63	58788753	29740842	58788753	29740842	יעקב בן	14	15037	5	104	15037	5	104	15037	4	601
250/1000	250/1000	24	10	500267000	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	57	15036	6	103	15036	6	103	15036	6	601
1.00	1.00	3828	97	500267000	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	57	15036	6	103	15036	6	103	15036	6	601
250/1000	250/1000	509	63	58788753	29740842	58788753	29740842	יעקב בן	14	15037	5	104	15037	5	104	15037	4	601
250/1000	250/1000	24	10	500267000	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	57	15036	6	103	15036	6	103	15036	6	601
1.00	1.00	3828	97	500267000	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	57	15036	6	103	15036	6	103	15036	6	601
250/1000	250/1000	509	63	58788753	29740842	58788753	29740842	יעקב בן	14	15037	5	104	15037	5	104	15037	4	601
250/1000	250/1000	24	10	500267000	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	57	15036	6	103	15036	6	103	15036	6	601
1.00	1.00	3828	97	500267000	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	57	15036	6	103	15036	6	103	15036	6	601
250/1000	250/1000	509	63	58788753	29740842	58788753	29740842	יעקב בן	14	15037	5	104	15037	5	104	15037	4	601
250/1000	250/1000	24	10	500267000	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	57	15036	6	103	15036	6	103	15036	6	601
1.00	1.00	3828	97	500267000	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	57	15036	6	103	15036	6	103	15036	6	601
250/1000	250/1000	509	63	58788753	29740842	58788753	29740842	יעקב בן	14	15037	5	104	15037	5	104	15037	4	601
250/1000	250/1000	24	10	500267000	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	57	15036	6	103	15036	6	103	15036	6	601
1.00	1.00	3828	97	500267000	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	57	15036	6	103	15036	6	103	15036	6	601

טבלת הקצאה מעבד מאושר

תאריך חתימת הבגלים	חתימת הבגלים	מס' / יחיד	יעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש במ"ר	שטח החלקה	שטח החלקה הכלול	שטח החלקה	שם הבגלים הראשון	שם הבגלים הראשון	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי	מס' חלקי ארעי/סופי
10.9.24	יוסף סג"ל	1	מגורים ג'	1	53	02205920	22226922	22226922	יעקב בן	סג"ל בן	101	15036	1	101	15036	1	101	15036
10.9.24	יוסף סג"ל	1	מגורים ג'	1	216	02205920	22226922	22226922	יעקב בן	סג"ל בן	102	15036	2	102	15036	2	102	15036
10.9.24	יוסף סג"ל	1	מגורים ג'	1	446	02205920	22226922	22226922	יעקב בן	סג"ל בן	103	15037	3	103	15037	3	103	15037
10.9.24	יוסף סג"ל	1	מגורים ג'	1	10	02205920	22226922	22226922	יעקב בן	סג"ל בן	104	15037	4	104	15037	4	104	15037
10.9.24	יוסף סג"ל	1	מגורים ג'	1	63	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	סג"ל בן	701	15037	5	701	15037	5	701	15037
10.9.24	יוסף סג"ל	1	מגורים ג'	1	97	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	סג"ל בן	601	15036	6	601	15036	6	601	15036
10.9.24	יוסף סג"ל	1	מגורים ג'	1	885	500267000	500267000	500267000	יעקב בן	סג"ל בן	601	15036	6	601	15036	6	601	15036

נואטרה כמ"ל
מנדט מוסמך 1982
מ"ס 576

יוסי זכע
ראש עיריית טבריה