

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0893859

ג/26373 טבריה-מסחר ומשרדים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי טבריה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/05/2023

לאשר את התוכנית

17/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא בין רחוב אלחדיף מצפון לרחוב יהודה הלוי מדרום. יעוד הקרקע המקורי עפ"י תכנית מס' ג/2855 הוגדר כאזור מגורים בינוי ופינוי. בשנת 2008 אושרה תכנית טה/מק/ג/35/287 לתחנת דלק פז. ובשנת 2017 הוצא היתר בניה לתחנת דלק פז, אשר הטילה מגבלות בניה על מגרש המגורים נשוא התכנית ובכך ביטלה את האפשרות לממש את המגרש ביעוד מגורים. במהלך השנים 2017-2020 אושר שימוש חורג עבור מגרש מכוניות. כיום המגרש ריק מבניה ומכל שימוש. ברצון בעלי הקרקע לממש את המגרש עפ"י עקרונות תכנית המתאר החדשה ג/18071 אשר הגדירה את השטח ביעוד עירוני מעורב המאפשר: מגורים, מבני ציבור, מלונאות, משרדים, מסחר, הסעדה וכו'. התכנית מציעה להגדיר את השטח ביעוד מסחר ומשרדים מאחר והשימוש מגורים, מבני ציבור ומלונאות (הכלולים תחת ההגדרה "עירוני מעורב") אינם מתאפשרים נוכח אישור תחנת הדלק הסמוכה. חלקה 11 בגוש 15177 נמצאת במתחם מס' 4 עפ"י תכנית מתאר טבריה אשר קבעה כי יש להכין תכנית מפורטת למתחם כולו מאחר והתכנית המוצעת הינה תכנית נקודתית. התכנית נבחנה ביחס לתכנית לב העיר ומסמך הבחינה לעיר טבריה שאומץ ע"י הועדה המחוזית ביום 19.11.2020 ותואמת לעקרונותיהן בעניין יעוד הקרקע ואופי הבניה. התכנית מציעה: מגרש ביעוד מסחר ומשרדים בגובה 2 קומות בגובה 10 מ' ממפלס רח' אלחדיף. זכויות הבניה המוצעות הן: 1160 מ"ר סה"כ, תכסית 50%.

התכנית מבקשת הקלה בקו בנין מדרך אזורית מס' 77, מ-80 מ' ל-16 מ' מציר הדרך עבור מסחר ומשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/26373 טבריה-מסחר ומשרדים

מספר התכנית

207-0893859

שטח התכנית 1.2

1.009 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|--------|------------------|
| טבריה | מרחב תכנון מקומי |
| 250470 | קואורדינאטה X |
| 744180 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלחדיף 18

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 | אלחדיף | 18 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15177 | מוסדר | חלק | 11 | |

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 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 |
|-------------------|----------------|---|--------------------|-------------------------|-------|------------|
| תמא/ 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | 8688 | 3740 | מים | 12/02/2020 |
| תמא/ 1 | אישור ע"פ תמ"א | צמצום קו בניין מציר דרך אזורית מס' 77, מ-80 מטרים ל-16 מטרים מציר הדרך. | 8688 | 3740 | דרכים | 12/02/2020 |
| תמא/ 13 / 13 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/13 כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13/13 כנרת תחולנה על תכנית זו. | 9532 | 4849 | | 12/04/2021 |
| תמא/ 35 / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו. | 7299 | 8438 | | 07/07/2016 |
| תממ/ 9 / 2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 / 2. הוראות תכנית תממ/ 9 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 5696 | 3711 | | 30/07/2007 |
| ג/ 11764 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11764 בתחומה של תכנית זו. | 5047 | 1180 | | 17/01/2002 |
| ג/ 162 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 162 בתחומה של תכנית זו. | 446 | 86 | | 20/10/1955 |
| ג/ 18071 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18071 ממשיכות לחול. | 6854 | 7320 | | 10/08/2014 |
| ג/ 2855 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2855 בתחומה של תכנית זו. | 2831 | 2902 | | 01/07/1982 |
| ג/ 287 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 287 בתחומה של תכנית זו. | 3908 | 3302 | | 31/07/1991 |
| ג/ 77 | החלפה | תכנית זו מחליפה את | 0 | | | 18/10/1951 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | קביעותיה של תכנית ג/77 בתחומה של תכנית זו. | | | | |
| ג/ 17885 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/17885 בתחומה של תכנית זו. | 6419 | 4172 | | 21/05/2012 |
| טה/ מק/ 287 /14 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית טה/מק/287/14 בתחומה של תכנית זו. | 5037 | 673 | | 04/12/2001 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | גינץ בליש | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | גינץ בליש | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 11: 35 24/04/2022 | גינץ בליש | 24/04/2022 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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 | אילן פרג' | | | טבריה | אלחדיף | 33 | 054-8111664 | 04-6720461 | sonol4@net vision.net.il |
| | פרטי | יגאל פרג' | | | טבריה | אלחדיף | 33 | 054-8111664 | 04-6720461 | ygalpereg@ gmail.com |

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 |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-----------------------------|--------|--------|-----|------------|------------|---------------------------|
| מתכנת | עורך ראשי | גינין בליש | | ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ | | (1) | | 04-6723999 | 04-6679669 | office@aradp lan.co.il |
| מודד | מודד | שעבאן מוחמד | 670 | | טורעאן | טורעאן | 64 | 04-6518044 | 04-6411598 | sur.shaeban @gmail.com |

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל ד.נ. גליל תחתון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הקמת מבנה למסחר ומשרדים ברחוב אלחדיף בעיר טבריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים למסחר ומשרדים.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה.
3. הקלה בקו בנין מדרך אזורית מס' 77 מ-80 מ' ל-16 מ' מציר הדרך עבור מסחר ומשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|---------|
| דרך מאושרת | 822,821 |
| מסחר ומשרדים | 1520 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|--------------|----------------|
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 822,821 |
| גבול מגבלות בניה | מסחר ומשרדים | 1520 |
| מבנה להריסה | מסחר ומשרדים | 1520 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מאושרת | 822,821 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מסחר ומשרדים | 1520 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

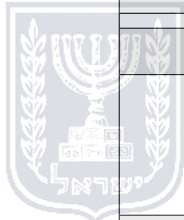
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 151 | 14.97 |
| מגורים ב' | 858 | 85.04 |
| סה"כ | 1,009 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 150.72 | 14.94 |
| מסחר ומשרדים | 858.17 | 85.06 |
| סה"כ | 1,008.89 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מסחר ומשרדים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | משרדים, מסחר, הסעדה. ביעוד זה לא יותרו שימושים רגישים הכוללים שהות ארוכת טווח, כדוגמת מרפאות הכוללות אשפוז. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות |
| | פיתוח המסחר יתוכנן במפלס רחוב אלחדיף כך שילווה את הרחוב העירוני. כמון כן יש להימנע מקירות תומכים וגדרות במפלס הרחובות הגובלים. המבנה ידורג לכיוון דרום (לכיוון רחוב יהודה הלוי). |
| ב | תנאים בהליך הרישוי |
| | בבקשה להיתר הבנייה, יוצגו הדמיות מכיוון צומת הרחובות יהודה הלוי ואלחדיף המראות גם את המבנה השכן מדרום מזרח המהווה מבנה היסטורי לשימור. חזית המבנה הפונה לכיוון דרום מזרח תתוכנן כך שתייצר חיבור עם המרקם הוותיק הכולל את המבנה ההיסטורי לשימור. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק, למעט מסילת ברזל. יותרו בנוסף קווי תשתית, פיתוח גנני ותנועת רוכבי אופניים. |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| קדמי | צידי-ימני | צידי-שמאלי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש מזערי | מסחר ומשרדים | מסחר ומשרדים | |
| (3) | (3) | (3) | (2) 1 | (2) 2 | 600 | | | 100 | 500 | 850 | מסחר ומשרדים | מסחר ומשרדים | |
| (3) | (3) | (3) | (2) 1 | (1) 10 | 280 | | | 50 | 230 | 850 | מסחר ומשרדים | מסחר ומשרדים | |
| (3) | (3) | (3) | (2) 1 | | 280 | 280 | | | | 850 | חניון | מסחר ומשרדים | |
| (3) | (3) | (3) | (2) 2 | (2) 2 | 1160 | 280 | | 150 | 730 | 850 | <סך הכל> | מסחר ומשרדים | |

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:

א. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) רחי' אלחדיף הינו מפלס הכניסה הקובעת.
- (2) 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (רחוב אלחדיף) - שתשמנה למסחר ומשרדים, ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה- שתשמנה אחת למשרדים ואחת לחניון.
- (3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

השטח שפרטיו מפורטים להלן 3679/0 "טבריה וחמת" י"פ : 4256 עמ" 473 מיום : 27/10/1994 הינו/נכס אתר /י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.

6.2

חניה

תנאי למתן היתר בנייה הינו תכנון חניון עם גישה מכיוון רחוב יהודה הלוי הכולל את היקף מקומות החנייה הנדרש לפי תקנות החנייה התקפות ותנאי למתן תעודת גמר הינו הקמת החניון המתוכנן.

6.3

הפקעות ו/או רישום

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.4

חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

6.5

ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. בתכנון החניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית הינו הריסת כל המבנים החורגים מקווי הבניין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24