

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/03/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/06/2023

תכנית מס' 207-1026483

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

טבריה אחווה חלקות 29 ו-62 בגוש 15026 ג/27139

תכנון זמין

מונה הדפסה 23

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 23



תכנון זמין

מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקות 29 ו-62 בגוש 15062 בשכונת אחווה בטבריה. שטח התכנית 1.5 דונם.

מגיש התכנית הינו ג.מ.א פרויקטים בנדל"ן בע"מ, בבעלות פרטית.

התכנית החלה במקום הינה ג/2855 אשר הגדירה את השטח ביעוד מגורים (בינוי ופינוי) ודרך מאושרת, וקבעה זכויות בניה עבור בניה נמוכה (עד 2 קומות) בסך 40%.

עפ"י תכנית מתאר טבריה מספר ג/18071 התכנית חלה בתחום מתחם מספר 5 יעוד קרקע מגורים, אזור לשימור מס' 4 - יציאה מחוץ לחומות, בו המבנה בחלקה 29 הוגדר כמבנה לשימור מספר 37 - בית מגורים מנדטורי טברני. הוראות השימור קובעות לגבי בניה חדשה כי תוספת קומות למבנים היסטוריים תותר בכפוף לדרגת רגישות השימור שלהם שתקבע בסקר המבנים. ברחובות שיוגדרו בסקר המבנים כבעלי רגישות רבה, לא תותר בניה חדשה העולה על גובה המבנים ההיסטוריים הקיימים הגובלים. ברחובות האחרים תותר בניה בת 3-4 קומות, בגובה 15 מטרים.

לתכנית צורף תיק תיעוד מקדים הכולל המלצות לשימור המבנה.

התכנית תואמה עם תכנית לב העיר מספר 207-0838250 בעניין יעוד הקרקע לרבות רצועת השצ"פ ומספר הקומות.

התכנית המוצעת מבקשת:

1. התחדשות עירונית באמצעות תמהיל יחידות דיור קטנות/בינוניות.
2. קביעת הוראת בניה.
3. הקצאת שטח ציבורי פתוח למעבר הולכי רגל.
4. מתן הוראות שימור למבנה היסטורי בחלקה 29.

זכויות הבניה המבוקשות הן:

מבנה א' - 1665 מ"ר שטחים עיקריים ו- 140 מ"ר שטחי שרות עבור 26 יח"ד ב-5 קומות בגובה 17 מ'.
מבנה ב' - מבנה לשימור - 615 מ"ר שטחים עיקריים ו- 60 מ"ר שטחי שרות עבור 7 יח"ד ב-3 קומות בגובה 12 מ'.

קומה תת קרקעית משותפת עבור חניה ומחסנים.

גודל יח"ד נע בין 40 ל-50 מ"ר נטו.

בתחום המגרש מוצעים 34 מקומות חניה + מקום אחד עבור חנית נכים (עפ"י מסמך המדיניות של עיריית טבריה להתקנת מקומות חניה).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

טבריה אחווה חלקות 29 ו-62 בגוש 15026 ג/27139

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

207-1026483

מספר התכנית

1.511 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

טבריה	מרחב תכנון מקומי
250880	קואורדינאטה X
743360	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עצמון, שכונת אחווה חלקות 29 ו-26 בגוש 15026, 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	עצמון		

שכונה אחווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15026	מוסדר	חלק	29, 62	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
17/01/2002		1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11764
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18071
01/07/1982		2902	2831	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2855 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 2855
04/12/2001		673	5037	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית טה/מק/ 287 / 14 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	טה/מק/ 287 / 14



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד	09: 53 30/05/2022	גלי גלעדי	25/05/2022	55		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח בינוי	11: 37 19/03/2023	יהושע עבו	19/03/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 36 19/03/2023	טארק עומרי	17/03/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 04 25/05/2022	גינין בליש	25/05/2022	1	1: 500	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
	פרטי			ג.מ.א פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ	הרצליה	קרן היסוד	2			gilvardi1@g mail.com
	פרטי			ש.ר שיתוף יזמות ונדל"ן בע"מ	הרצליה	קרן היסוד	2			gilvardi@g mail.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
מתכנתת ערים	עורך ראשי	גינן בליש		ערד. ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradp lan.co.il
אדריכלית	אדריכל	גלי גלעדי	26763	גלעדי גליה אדריכלות	כחל	(2)		04-6802444	1534-6802444	giladygl@gm ail.com
מודד	מודד	שעבאן מוחמד	670		טורעאן	טורעאן	64	04-6518044	04-6411598	sur.shaeban @gmail.com
אדריכל	יועץ	יהושע עבו	17150810		פוריה עלית	דרך השקד	20			shukiabo@g mail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	טארק עומרי	3651059	י.ט. הנדסה	נצרת	נצרת		04-8244132	077-4703465	tarek.yteng@ gmail.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4 ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: ת.ד. 85 ראש פינה 12100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תוספת זכויות ויח"ד לטובת הקמת בנייני מגורים בשכונת אחווה, טבריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בניה.
2. הקצאת שטח ציבורי פתוח למעבר הולכי רגל.
3. מתן הוראות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	62
שטח ציבורי פתוח	671
דרך מאושרת	821

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	62
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	62
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	62
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	671
קו בנין עילי	דרך מאושרת	821
קו בנין עילי	מגורים ג'	62
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	671

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים, בינוי פנוי	1,482.75	98.10
דרך מאושרת	28.78	1.90
סה"כ	1,511.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	28.78	1.90
מגורים ג'	1,331.08	88.06
שטח ציבורי פתוח	151.67	10.03
סה"כ	1,511.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים. מעונות סטודנטים.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים מעבר הולכי רגל, פיתוח גנני, קווי תשתית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשצ"פ מעל ובתת הקרקע, למעט מעבר של תשתיות עירוניות באישור מהנדס העיר.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק. למעט מסילת ברזל. יותרו בנוסף מתקני תשתית ופיתוח גנני ותנועת רוכבי אופניים.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(2)	(2)	(1)	17	26	32	1805			140	1665	1300	מגורים	62	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(2)	(2)	(1)	12	7	18	675			60	615	1300	שימור	62	מגורים ג'	מגורים ג'
										1000				62	חניון	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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט. למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו.
- (2) לפי תשריט. קו בנין למרפסות יהיה 1.5 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3679/0 "טבריה וחמת" י"פ : 4256 עמ" 473 מיום : 27/10/1994 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p>	
6.2	הפקעות ו/או רישום
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
6.3	שימור
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה הינו דיון ואישור בוועדה לשימור אתרים אשר הוקמה מתוקף התוספת הרביעית לחוק ולאחר הגשת תיק תיעוד מלא הכולל סקר פיזי הנדסי. הסקר פיזי הנדסי יבוצע ע"י מהנדס שימור בעל ניסיון מוכח במבנים מסוג זה.</p> <p>2. כל חללי המבנה (לרבות מרתפים) ופרטי הבנייה המקוריים ישומרו וישולבו בתכנון המוצע, הכל בהתאם לממצאי תיק התיעוד לשלב ההיתר. הגוון לכיוון רחוב עצמון ישומר.</p> <p>3. במסגרת היתר הבניה ייערך תכנון מפורט לשימור המבנה המסומן לשימור בידי אדריכל שימור מנוסה בטכנולוגיית הבנייה של אבן ותקרות פלדה ובטון. הנחיות השימור יצוינו במפורש בבקשה להיתר הבנייה ויהיו מחייבות.</p> <p>4. ייצוב המבנה ושילובו בשלד המבנה המוצע מעל ומאחור יתוכנן בידי מהנדס שימור מנוסה בטכנולוגיית הבנייה של אבן ותקרות פלדה ובטון.</p> <p>5. מידת הנסיגה המינימלית של תוספת הקומות על המבנה יהיה 2.3 מ' לא כולל מרפסות. המבנה ההיסטורי הנותר לאחר הנסיגה ישמש כמרפסת גג.</p> <p>6. פיר המדרגות והמעלית יהיה חיצוני למבנה לשימור ומצפון לו.</p> <p>7. תוספת קומות המגורים, פיר המדרגות והמעלית יהיו מצפון למבנה לשימור ונבדלים ממנו בחומר ו/ או בעיצוב אך הרמוניים ומשתלבים.</p> <p>8. פתחי החלונות בתוספת הבנייה ישמרו על אופי הפתחים המקוריים. מרפסות הזיז החדשות עומקם לא יעלה על 1.6 מ'. לא יותרו מעקות אטומים.</p>	
6.4	ניהול מי נגר
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>בתחום התכנית ישמרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית, או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעות עצים מעל שימושים בתת הקרקע, במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים, ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p> <p>הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p>	



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p>
6.6	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית. תכנית בינוי תכלול פיתוח מלא של המגרש כולל פתרונות חניה, תנועה, גינון ופיתוח תשתיות למינהן.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

