

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/01/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

25/02/2024

תכנית מס' 207-1026640

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

טבריה אחווה חלקות 33 ו-37 בגוש 15026 ג/27140

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005187150/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקות 33 ו-37 בגוש 15026 בשכונת אחווה בטבריה.
שטח התכנית כ- 1.7 דונם.
מגיש התכנית הינו ג.מ.א פרויקטים בנדל"ן בע"מ.

התכנית החלה במקום הינה ג/ 2855 אשר הגדירה את השטח ביעודים מגורים (בינוי ופינוי), שפ"פ ומבני ציבור.
עפ"י סעיף 7.3.21 להוראות התכנית, הבניה בשטח זה הוגדר כבניה גבוהה לאורך רחוב שילוח, וקבעה זכויות
בניה ביעוד מגורים סך 60%, תכסית 20% ב-4 קומות (3 קומות מעל קומת עמודים/מפולשת). כמו כן קובעת
התכנית, כי החזית הארוכה של הבניה הגבוהה תהיה מקבילה לרחוב.

עפ"י תכנית מתאר טבריה מספר ג/18071 התכנית חלה במתחם מס' 5 - יעוד קרקע מגורים, אזור לשימור מס' 4
- יציאה מחוץ לחומות.
הוראות השימור המרקם בסעיף 6.3.2.5 קובעות כי יש לשמור על תוואי הרחובות המקוריים, וכי חתכי הרחוב
ישמרו על הפרופורציות הקיימות.
התכנית קובעת צפיפות מינימלית של 6 יחידות דיור לדונם.
גובה בנייני המגורים לא יעלה על 15 מטר.

התכנית תואמה ותוקנה ע"פ תכנית לב העיר מספר 207-0838250 בעניין יעוד הקרקע, מס' הקומות ומעבר
הולכי רגל.

התכנית המוצעת כוללת:

1. התחדשות עירונית באמצעות יחידות דיור קטנות/בינוניות.
2. שינוי יעוד הקרקע.
2. קביעת הוראות בניה.
3. מתן מעבר להלכי רגל
4. הגדרת שצ"פ כעתודת קרקע להתוית דרך.

זכויות הבניה המבוקשות הינן:

בבניין הצפוני(תא שטח 1): 11 יח"ד, שטח עיקרי 820 מ"ר, שרות 80 מ"ר, סה"כ 900 מ"ר.
בבניין הדרומי- (תא שטח 2): 21 יח"ד, שטח עיקרי 1400 מ"ר, שרות 120 מ"ר, סה"כ 1520 מ"ר.
גובה הבניה 15 מטר ב-4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. קומת חניון משותפת לשני הבניינים.
גודל יח"ד נע בין 50 ל-60 מ"ר נטו.
בתחום המגרש מוצעים 32 מקומות חניה + מקום אחד עבור חנית נכים (עפ"י מסמך המדיניות של עיריית
טבריה להתקנת מקומות חניה).



תכנון זמין
הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 27140 ג/15026 בגוש 37 ו-33 חלקות אחווה

מספר התכנית 207-1026640

שטח התכנית 1.2 1.712 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

טבריה	מרחב תכנון מקומי
250815	קואורדינאטה X
743379	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

פינת רחובות עצמון והשילוח, שכונת אחווה חלקות 33 ו-37 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		השילוח	טבריה

שכונה שכונת אחווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15026	מוסדר	חלק	33, 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 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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>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>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	6854	7320		10/08/2014
<u>2855 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/2855 בתחומה של תכנית זו.	2831	2902		01/07/1982
<u>טה/מק/287/14</u>	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			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 03 14/02/2024	יהושע עבו	26/07/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 40 19/06/2023	טארק עומרי	19/06/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 34 26/07/2022	גינין בליש	21/07/2022	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	054-2388850		gilvardi1@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
	עורך ראשי	גינין בליש		ערד. ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradp lan.co.il
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	054-4448182		shukiabo@g mail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	טארק עומרי	3651059	י.ט הנדסה	נצרת	(2)		04-8244132	077-4703465	tarek.yteng@ gmail.com

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

(2) כתובת: נצרת 16482.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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. שינוי יעוד הקרקע.
2. קביעת הוראות בניה.
3. מתן מעבר להלכי רגל.
4. הגדרת שצ"פ כעתודת קרקע להתוויית דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1
שטח ציבורי פתוח	671
דרך מאושרת	823,822
שביל	672

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	2,1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	672

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בינוי ופינוי	558	32.59
דרך מאושרת	81	4.73
מבני ציבור	75	4.38
שטח פרטי פתוח	998	58.29
סה"כ	1,712	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43.25	2.53
מגורים ג'	1,549.13	90.47
שביל	63.25	3.69
שטח ציבורי פתוח	56.7	3.31
סה"כ	1,712.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הקומה העליונה תהיה בנסיגה לכיוון רח' השילוח ושטח הקומה לא יעלה 40% משטח הקומה שמתחתיה. בחזית רח' השילוח לא תותר גינה פרטית ולא תותר בנייה בין קווי הבניין לקו המגרש, למעט גדר נמוכה בגובה שלא יעלה על 1 מ'. שטח זה ישמש לפיתוח גנני ושתילת עצים נותני צל. שטחים אלו יישארו פנויים גם בתת קרקע לצורך ניהול נגר וחלחול מים.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים תשתיות, פיתוח גנני.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה ובכלל זה גדרות וחניה בתחום השצ"פ מעל ומתחת לקרקע למעט מעבר תשתיות עירוניות באישור מהנדס העיר.
ב	זיקת הנאה שטח המיועד להרחבת דרך עתידית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק, למעט סלילת ברזל. יותרו בנוסף קווי תשתית, פיתוח גנני ותנועת רוכבי אופניים.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים מעבר הולכי רגל, פיתוח גנני, חניון מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4.4.2	הוראות
א	זיקת הנאה יתאפשר מעבר חופשי לציבור. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה בטאבו.

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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	11	60	900			80	820	450	1	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	(1) 4	15	21	50	1520			120	1400	1000	2	מגורים	ג'
				1						1000					2 - 1	חניון	ג'
										(3)					672	חניון	שביל

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.
- יותר קו בנין אפס עבור חניה מתחת למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הקומה הרביעית לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחתיה.
- (2) לפי תשריט. יותר קו בנין 3 מ' למרפסות בלבד, בחזית צפון מזרחית, ו-1.5 מ' למרפסות בלבד, בחזית הדרום מערבית (לכיוון רחוב השילוח).
- (3) 1000 מ"ר המפורטים ביעוד מגורים ג' מהווים כלל שטח החניון.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3679/0 "טבריה וחמת" י"פ : 4256 עמ" 473 מיום : 27/10/1994 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
6.2	ניהול מי נגר	יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. בתחום התכנית ישמרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית, או יותקנו אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים.
6.3	שמירה על עצים בוגרים	עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בניה ו/או פיתוח הקרובה מ- 4 מ' לגזעו של עץ המסומן לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. במסגרת היתר הבניה תשולב כל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו. נטיעת עצים חדשים : 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. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : תכונות עצים שיש לתעדף : א. נותני צל סוככנים. ב. חסכנים במים. 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.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור	הוועדה המקומית תפקיע את תא השטח 671 ביעוד שצ"פ וזה יירשם על שם הרשות המקומית.

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38