

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-1105394

הגדלת שטחי מסחר, רח' גולדה, טבריה ג/27676



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:

12/09/2023

להפקיד את התכנית

15/01/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הגדלת שטחי מסחר בקומה המסחרית בשני מבני מגורים קיימים ברחוב גולדה בטבריה. התכנית החלה במקום תכנית מספר 207-0272963 הגדירה שני תאי שטח (100 ו-200) ביעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", בכל תא שטח ניתן לבנות מבנה בן 9 קומות עבור 29 יחיד, 3,285 מ"ר שטחים עיקריים + 100 מ"ר שטחים עיקריים למסחר + שטחי שרות עפ"י תכנית טב/מק/ג/14/287. תכנית הבניה - 50%, כמו כן תכנית זו הגדירה תא שטח 300 ובו סה"כ 50 מ"ר בקומה אחת וקווי בנין 0.

(התכנית המקורית תכנית מס' ג/3449 הגדירה 400 מ"ר שטחי מסחר בכל בנין מגורים. תכנית בסמכות וועדה מקומית מס' 207-0272963 המירה 300 מ"ר זכויות בניה למסחר לטובת תוספת 3 יחידות דיור בכל בנין מגורים). כמו כן, תכנית ג/3449 הגדירה גם 500 מ"ר עבור שימושים ציבוריים, אשר תכנית מס' 207-0272963 המירה 450 מתוכם עבור מגורים.

שטח התכנית מצוי במתחם מספר 7 עפ"י תכנית מתאר טבריה מספר ג/18071 ביעוד מגורים, ובין השימושים המותרים ביעוד זה מגורים ומסחר נלווה.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף:

בתא שטח 100: 110 מ"ר ובכך סך שטחי המסחר בתא שטח זה יהיו 210 מ"ר + שטחי שרות.
בתא שטח 200: 145 מ"ר ובכך סך שטחי המסחר בתא שטח זה יהיו 245 מ"ר + שטחי שרות.
בתא שטח 300: 100% בשתי קומות ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

ההגדלה מבוקשת לצורך התאמת החלל בתא שטח 100 למרפאה שכונתית עפ"י כללי קופ"ח, וכן הגדלה של המינימרקט השכונתי הפועל בתא שטח 200.

סך תוספת בניה מבוקשת הינו 255 מ"ר, כלומר סך שטחי מסחר העיקריים המוצעים בתכנית הינם בקנה מידה שכונתי ויעמדו על 455 מ"ר בשני המבנים ולא 800 מ"ר כפי שהתכנית המקורית קבעה.

לתכנית צורף נספח חניות. החניות המוצעות חושבו עבור 455 מ"ר שטחי מסחר עיקריים עפ"י תקן 35:1. התכנית כוללת פתרון ל-13 מקומות חניה כנדרש עפ"י תקן + חניית נכים + חניה תפעולית. לתכנית צורף נספח בינוי כמסמך רקע המבטא את זכויות הבניה המוצעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

הגדלת שטחי מסחר, רח' גולדה, טבריה ג/27676

207-1105394

מספר התכנית

4.466 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

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
249170	קואורדינאטה X
745200	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב גולדה מאיר בצפון העיר, צפונית לגן לחיי.

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	גולדה מאיר	12	
טבריה	גולדה מאיר	14	

שכונה גולדה מאיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15079	מוסדר	חלק	30	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
207-0272963	300, 200, 100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/18071 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18071
24/12/2001			5041	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -207 0272963 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	טה/ מק/ ג/ 287/ 14
20/12/2016		1658	7404	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -207 0272963 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	207-0272963



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 30 10/12/2023	גינין בליש	10/12/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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			א. שושן 26 בניה ויזמות בע"מ	טבריה	טבור הארץ	27	04-9594839	04-9594839	egal26@walla.com
	פרטי			טל-מור אנרגיה, חברת דלק ישראלית בע"מ	טבריה	הגליל	52	04-6716717	04-6791811	asherg.law@gmail.com
	פרטי			מ.ש.ש טבריה אחזקות בע"מ	טבריה	הגליל	52	04-6716717	04-6791811	asherg.law@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
מתכנתת ערים	עורך ראשי	גינין בליש		ערד. ב. תכנון ותפעול בע"מ	.	(1)		04-6029585	04-6679669	arad@aradplan.co.il
מודד	מודד	עמאד רדא	1042	עלי עדוי שרותי מדידות	טורעאן	דרב עכא	13	04-8551599		adawi.survey@walla.co.il

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 בניה למסחר ברחוב גולדה מאיר 12 ו-14 בטבריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה עבור מבנים ומוסדות ציבור.

2. שינוי מיעוד קרקע 'מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור' ליעוד קרקע 'מגורים ג' בתאי שטח 100 ו-200

וליעוד 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור' בתא שטח 300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	200, 100
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	200, 100
חזית מסחרית	מגורים ג'	200, 100
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300
קו בנין עילי	מגורים ג'	200, 100
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4,466	100
סה"כ	4,466	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,976.64	89.04
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	489.46	10.96
סה"כ	4,466.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	הכניסה הקובעת למגרש הינה ממפלס הכביש העליון- רח' לח"י, ובמפלס זה ומעלה יהיה שימוש מגורים. יותר שימוש מסחר בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת. הגישה למסחר תהיה מרחוב גולדה מאיר.
ב	זיקת הנאה
	השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה מיועד לאפשר גישה משותפת לחניה של המבנה המסחרי בתאי שטח 100 ו-200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	שימושים ציבוריים שישרתו את דיירי השכונה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	27.5	29	50	(2) 200	264	(1) 1217	3021	1970	100	מגורים ג'
(4) 5	3	(3) 4	1	8				(5) 493	210				100	מגורים ג'
(7) 5	3	4	(6) 1					(2) 200	264	(1) 1220	3021	2000	200	מגורים ג'
(4) 5	5	(8) 3	1	8	27.5	29	50	(2) 200	264	(1) 1220	3021	2000	200	מגורים ג'
(7) 5	5	3	(6) 1					(9) 500	245				200	מסחר ג'
0	0	0		2							100%	480	300	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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.
- ג. תותר חניה בקו בניין 0.
- ד. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט, למעט עבור מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ממ"דים-12 מ"ר / יח"ד, מחסנים-6 מ"ר/יח"ד, מדרגות-5% משטח המגרש, מערכות-5% משטח המגרש, קומה מפולשת - לפי גודל קומה טיפוסית.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עבור חניון תת קרקעי, מחסנים ומתקנים הנדסיים בהתאם לתכנית ג/11764.
- (3) למרפסות 1.5 מ'.
- (4) קו בנין למרפסות לרח' גולדה 2 מ'.
- (5) מחסנים-10%=197 מ"ר, מעברים לכלל הציבור-15%=296 מ"ר.
- (6) קומה אחת מסחר בגובה 6.0 מ' מרחוב גולדה.
- (7) קו בנין 2 מ' לקולונדה עמודים.

(8) למרפסות 0 מ"ר.

(9) מחסנים-10%=200 מ"ר, מעברים לכלל הציבור-15%=300 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1 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 שיותקנו אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20