

תקנון אגודת ארמון תל אביב

11/11/01

Zohar -Tzror

8

2-452

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - טבריה

תכנית מס' טה/מק/1/4717
שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4717; ג/7505; ג/4050

"כביש 349"

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, שמעון ורבקה צרור,
זהר עובד- יזמות בנין ואחרים.

יוזמי התכנית: זהר עובד ושמעון צרור

עורכי התכנית: ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

דצמבר 2000
04 מרץ 2001
29 מאי 2001
16 ספטמבר 2001

מחוז : הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי: טבריה

תחום שיפוט מוניציפאלי : טבריה

תכנית מס' : טה/מק/ג/1/4717

עיר : טבריה

גושים וחלקות : גוש 15043 - חלקות 30 - 39; 41; 42 חלקי חלקות 40; 43

גוש 15044 - חלקי חלקות 53 - 56

גוש 15046 חלקות 15 - 23 חלקי חלקות 13; 14; 29; 35; 36; 39

שטח התכנית : 104,938 מ"ר

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, שמעון ורבקה צרור, זהר עובד - יזמות בנין ואחרים.

יוזמי התכנית : זהר עובד ושמעון צרור

המתכנן : אדריכל ישראל ברלב, רשיון מס' 7955 ברלב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ מרח' המלכים 42, רמה"ש 47271 טל. 03-5493203 פקס. 03-5407994

תאריך : דצמבר 2000
04 מדץ 2001
29 מאי 2001
16 ספטמבר 2001

1. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת:
 א. תקנון הכולל 7 עמודים.
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' ג/ 4717, תכנית מפורטת ג/ 7505 ואת תכנית מפורטת ג/ 4050.
 כל הוראות התכניות הנ"ל תקפות בתחום תכנית זו, למעט ההוראות שתכנית זו באה לשנותן.

3. מטרות התכנית:

- א. אחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי השטח של כל מגרש בניה, ושמירה על זכויות ומגבלות הבניה בו.
 פרט למגרש 8 לפי תכנית 7505 אשר מחולק לשנים ושטחו הכולל קטן לטובת דרך תוך שמירה על זכויות הבניה במ"ר.
 ב. העתקת תוואי דרך לפי תנאי הטופוגרפיה.
 ג. הגדלת שטח הדרך על חשבון שטח ציבורי פתוח ועל חשבון מגרש מלונאות ונופש ושטח פרטי פתוח.
 ד. קביעת קווי בנין במגרשי הבניה בתכנית.

4. ציונים בתשריט:

- השטח הצבוע כתום עם מסגרת אדומה הינו אזור מגורים מיוחד. (לפי ג/ 4717 ו- ג/ 4050)
 השטח הצבוע צהוב עם מסגרת חומה הינו איזור מלונאות ונופש. (לפי ג/ 7505)
 השטח הצבוע ירוק הינו שטח צבורי פתוח.
 השטח הצבוע ירוק עם מסגרת ירוקה כהה הינו שטח פרטי פתוח.
 השטח הצבוע ירוק עם קווים ירוקים אלכסוניים הינו שטח לשביל.
 השטח הצביע חום בהיר הינו דרך קיימת או מאושרת.
 השטח הצבוע אדום בהיר הינו דרך מוצעת.
 קוים אדומים אלכסוניים על רקע היעוד המוצע מסמנים דרך לביטול.

"רוזטה"- הרבע עליון של העגול מכיל את מס' הדרך.
 הרבע התחתון של העגול מכיל את רוחב הדרך.
 הרבעים הימני והשמאלי של העגול מכילים את קווי הבנין מגבול זכות הדרך לשני צדדיה, בהתאמה.
 הקו הכחול העבה הרצוף מסמן את גבול התכנית.
 קו כחול מקוטע מסמן גבול בין ת.כניות
 הקו השחור עם משולשים שחורים מסמן גבול גוש.
 קו שחור מסמן גבול חלקה או מגרש.
 קו שחור מקוטע מסמן גבול חלקה או מגרש לבטול.
 מספר רשום בעיגול הינו מספר מגרש או חלקה, קיים.
 מספר רשום באליפסה הינו מספר מגרש מוצע.

5. קווי בנין:

קווי הבנין המצוינים ברוזטת דרך בתשריט נמדדים מקצה זכות הדרך.

כמו כן נקבעים קווי הבנין הבאים:

לשצ"פ : 5 מ' מגבול החלקה

לדרך להולכי רגל: 3 מ' מגבול החלקה

למגרש בניה שכן : 5.0 מ' בחלקות שרוחב חזיתן גדול מ- 60 מ'.

4.5 מ' בחלקות שרוחב חזיתן בין 40 ל- 60 מ'.

4.0 מ' בחלקות שרוחב חזיתן קטן מ- 40 מטר.

6. טבלת שטחי קרקע:

מצב מוצע			מצב קיים			יעוד הקרקע	
אחוז	שטח במ"ר	מגרש	אחוז	שטח במ"ר	מגרש		
36.3	1,599	515	36.3	1,599	15	איזור מגורים מיוחד	
	1,643	516		1,643	16		
	1,643	517		1,643	17		
	615	19		615	19		
	615	20		615	20		
	1,230	21		1,230	21		
	805	22		805	22		
	805	523		805	23		
	6,230	530		6,230	30		
	3,950	531		3,950	31		
	1,782	532		1,782	32		
	2,454	533		2,454	33		
	5,380	535		5,380	35		
	2,690	536		2,690	36		
	2,690	537		2,690	37		
	3,474	538		3,474	38		
	507	539		507	39		
	38,112	סה"כ		38,112	סה"כ		
	14.1	11,708		508	15.5		16,236
3,106		509	16,236	סה"כ			
14,814		סה"כ					
2.5	1,554	510	4.4	1,902	27	ש.פ.פ	
				1,624	28		
	1,079	41		1,079	41		
	2,633	סה"כ		4,605	סה"כ		
26.5	9,927	א	25.0	4,190	13	ש.צ.פ	
	17,820	ב		12,436	42		
				3,580	53		
				1,622	55		
				4,432	304		
				26,260	סה"כ		
1.0	269	18	1.0	269	18	ש ב י ל י ם	
	758	534		786	34		
	1,027	סה"כ		1,055	סה"כ		
19.6	20,605	סה"כ	17.8	18,670	סה"כ	דרכים	
100.0	104,938	סה"כ כללי	100.0	104,938		סה"כ כללי	

7. תכליות וזכויות בניה:

- 7.1 כללי: כל התכליות וזכויות הבניה של כל מגרש במצב המוצע, זהות לתכליות וזכויות הבניה של המגרש המקורי במצב הקיים.
איזור מגורים מיוחד לפי ג/ 4717 ו- ג/ 4050, ואיזור מלונאות ונופש לפי ג/ 7505.
- 7.2 מגרשים 508, 509 הינם חלופים למגרש המקורי 8 לפי תכנית ג/ 7505 ושומרים על התכליות וזכויות הבניה.
- 7.3 פרוט נוסף בסעיף 8 שלהלן.

טבלת זכויות והגבלות בניה
לפי תקנות התכנון והבנייה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

גובה בניה מכסימלי בקומות או מעל קרקע טבעית		אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						קווי בנין			מס' מגרש	שם האזור ושימושים עיקריים
מס. קומות מעל גובה קרקע טבע	מספר קומות מכסימלי	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל הקרקע	קדמי (לדרך)	אחורי (לשצ"פ)	צדדי (לשכן)		
5	-	150%	60%	50%	100%	----	150%	5	5	4 - 5	517- 515 519-523 531-533 535-539	מגורים מיוחד (לפי ג/ 4717)
7	14	230%	60%	50%	180%	----	230%	5	5	4 - 5	530	
-	3	190%	60%	70%	120%	20%	170%	5	5	4 - 5	509-508	מלונאות ונופש (לפי ג/ 7505)

הערה: * לפי תכנית ג/ 4717, כל מגרש באיזור "מגורים מיוחד" אשר הופקעו למעלה מ-40% משטחו המקורי, זכאי לתוספת של 10% לשטחי הבניה המפורטים כאן.

****** לפי תכנית ג/ 7505 גובה המבנים בכל חתך - 3 קומות מעל גובה פני קרקע סופיים. כמו כן, תוגש תכנית בינוי לגבי מגרשים 508; 509 לאישור הועדה המחוזית.

טבלת ריכוז שטחי הבניה

מס' חלקה	מס' מגרש	שטח המגרש	שטח עיקרי מותר במ"ר	שטח שרות מותר במ"ר	סה"כ שטח בניה	סה"כ שטח חניה בניה כולל חניה
515	515	1,599	1,599	800	2,399	3,998
516	516	1,643	1,643	822	2,465	4,108
517	517	1,643	1,643	822	2,465	4,108
19	19	615	615	308	923	1,538
20	20	615	615	308	923	1,538
21	21	1,230	1,230	615	1,845	3,075
22	22	805	805	403	1,208	2,013
523	523	805	805	403	1,208	2,013
530	530	6,230	11,214	3,115	14,329	20,559
531	531	3,950	3,950	1,975	5,925	9,875
532	532	1,782	1,782	891	2,673	4,455
533	533	2,454	2,454	1,227	3,681	6,135
535	535	5,380	5,380	2,690	8,070	13,450
536	536	2,690	2,690	1,345	4,035	6,725
537	537	2,690	2,690	1,345	4,035	6,725
538	538	3,474	3,474	1,737	5,211	8,685
539	539	507	507	254	761	1,268
508	508	11,708	15,398	* 8,982	24,380	24,380
509	509	3,106	4,085	** 2,383	6,468	6,468
סה"כ		52,926	62,579	30,425	93,004	131,116

הערה: * לפי ג/ 7505 - מתוך זה 6,416 מ"ר על קרקעיים, 2,566 מ"ר תת קרקעיים.

****** לפי ג/ 7505 - מתוך זה 1,702 מ"ר על קרקעיים, 681 מ"ר תת קרקעיים.

.9

היתרי בניה:

מיום מתן תוקף לתכנית, יחולו על השטח שממערב לקו המתח הגבוה העובר בין מגרשים 530; 515, ההגבלות לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה, לצורך הכנת תב"ע חדשה למדרונות הצפוניים של טבריה הכוללת את השטח המצויין לעיל.

היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. הפיתוח כולל פיתוח הגישה ע"י ועל חשבון בעלי הנכסים.

תכנית הבינוי והפיתוח תפרט את: מיקום המיבנים ותכליתם, פתרון תנועה וחניה לכלי רכב פרטי ותפעולי, פריקה וטעינה, תנועת הולכי רגל, גינון, ניקוז, תאורה וגידור. כן תפרט התכנית פתרון לאצירת אשפה, וצנרת שפכים.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הבינוי והפיתוח ע"י מחלקת מהנדס העיר. תנאי לאכלוס המבנים יהיה סלילת דרך הגישה והכנת תשתית המים והביוב עד למגרש נשוא אישור האיכלוס.

.10

הוראות בניה:

א. חומרי בניה: חובה לבנות או לחפות בחיפוי קשיח, אבן או קרמיקה או ש"ע בהיקף של 80% משטח מעטפת הבנין.

ב. דרוג המבנים: המבנים יבנו בבניה מדורגת כמפורט בתכנית ג/ 4717 בתוספת של 2 קומות, דהיינו- בכל חתך מקביל לחזית הבנין: עד 5 קומות יהיו מעל קרקע טבעית. פרט למגרש 530 בו יותרו 7 קומות מעל קרקע טבעית.

לחילוּפין, על מנת ליצור את הדרוג הרצוי בבנין יִדרג הבנין לאחור בשעור של 1.0 מטר לכל קומה, אך דרוג זה אפשר שיתבצע בגושים של 3 קומות או 5 קומות במגרשים כמפורט למעלה. כל האמור בנושא דרוג המבנים אינו חל על מגרשים 508; 509.

ג.

אי חסימה נופית:

על מנת להבטיח שהמגרשים אשר גובלים בתכנית מדרום מערב לה, במעלה שיפוע הרכס, לא ייזקו מבחינת חסימה נופית, יובטח המשך דרוג הבנינים כדלהלן:

מפלס התקרה העליונה של המבנה אשר יבנה לפי תכנית זו, כולל מתקנים למיניהם (פרט לאנטנה), יהיה נמוך ב- 3 מטר ממפלס הרצפה התחתונה של המבנה במגרש שמאחוריו. הוראה זו גוברת על מספר הקומות המכסימאלי המותר וגובה הבניה לפי טבלת זכויות ומגבלות הבניה בסעיף 8.1 בתכנית זו.

.11

הסדרי תנועה וחניה:

החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - 1983. לא תותרנה חניות בתחומי הדרך.

.12

מערכת איסוף פסולת:

סלוק אשפה בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית. במסגרת היתר הבניה, יש להגיש תכנית למערך איסוף הפסולת בבנין, כך שתהיה מתאימה למערכת האיסוף הקיימת של טבריה ותענה על הנקודות הבאות:

- סוג ומספר כלי אצירה.
- מיקום כלי אצירה במרחב האתר.
- תדירות הפינויים.
- עבודות נקיון שוטפות.

.13

הידרנטים:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע ההידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

.14

מיקלוט:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד או ממ"ק בהתאם להוראות הג"א.

.15

תשתיות:

התשתיות יבוצעו לפי הנחיות מח' מהנדס העיר. מערכת החשמל והתקשורת בהולכה תת-קרקעית בלבד. לא יוחל באיכלוס לפני ביצוע בפועל של התשתיות.

16. חלוקה ורישום:

חלקות הקרקע הנוכחיות שאינן זהות עם גבולות האיזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלות.
יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האיזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

17. הפקעה:

השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי פרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

18. הוצאות התכנית:

הוצאות התכנית (מדידה, תכנון וכו') תיגבנה ע"י הועדה המקומית, מבעלי הזכויות במקרקעין, לפי חוק התכנון והבניה, באופן פרופורציוני לזכויותיהם, לפי שטחי הבניה המותרים.

19. ביצוע התכנית:

בתוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית זו. לצורך זה יראה פתיחת הכביש המוביל אל מגרשי הבניה, במחצית מאורכו, כביצוע התכנית.

20. חתימות:

ועדה מקומית
הפקדה הוכנית מס' 1/474/א/ס
הועדה הבילקומית החליטה להפקיד את התוכנית
בישיבה מס' 200/01 ביום 1.11.01

הודעה על אישור תוכנית מס'
מיוסמה ביום 22.11.01
מיום 22/11/01

1/474/א/ס

16.7.01
16.7.01
20.7.01
הא"ל
הצ"פ
זכ"ל
(א"ל)

ועדה מקומית
הפקדה הוכנית מס' 1/474/א/ס
הועדה הבילקומית החליטה להפקיד את התוכנית
בישיבה מס' 200/01 ביום 1.11.01

1/474/א/ס

הודעה על אישור תוכנית מס' 1/474/א/ס
מיוסמה בעיתון הא"ל ביום 22.11.01
ובעיתון הגלובל ביום 23.11.01

ועדה מקומית לתכנון טבריה
חוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה
אישור תכנית מס' 1/474/א/ס

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 200/01 ביום 1.11.01
ממונה על המחוז..... יו"ר הועדה