

Alfred

[Signature]

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר טה/מק/287/30 "ככר הרמב"ם"

שינוי לתכנית ג/287(בתוקף), לתכנית ג/162 (בתוקף), לתכנית ג/11400 (בתוקף) ובהתאם לתכנית טה/מק/ג/14/287 (בתוקף)

תכנית זו תחול בשטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית: מרכז העיר טבריה, בין הרחובות יוחנן בן זכאי, רח' הירדן ורח' העמקים, דרום-מזרחית לבית אלומות.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 250,700	צפון: 743,850
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15007	104	91/T/1, 92, 68
15011		89, 88, 23
15012	101, 99, 61-53, 37-27, 6	104, 102
15013		36

1.3 שטח התוכנית: 20,925 מ"ר (חשוב בעזרת תכנת AUTOCAD על בסיס מדידה ממוחשבת)

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: שונים

יזם התוכנית: החברה הממשלתית לתיירות רח' קרן היסוד 38 ת"ד 4258 ירושלים 91026
טל. 02-5663154 פקס. 02-5663159
עיריית טבריה ת.ד. 508, טבריה 14015 טל. 04-6739503 פקס. 04-6725314

מגיש התוכנית: החברה הממשלתית לתיירות רח' קרן היסוד 38 ת"ד 4258 ירושלים 91026
טל. 02-5663154 פקס. 02-5663159

עורך התוכנית: ישראל ברלב אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 7955
המלכים 42 רמה"ש 47271, טל. 03-5493203 פקס. 03-5407994

1.5 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
25 באפריל 2005	עדכון 1
25 במאי 2005	עדכון 2
28 בספטמבר 2005	עדכון 3
07 בנובמבר 2005	

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אגן הקוות הכנרת.
תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת את תמ"א 13.
ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת את ת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח עירוני.
תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/287 (בתוקף)
תוכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/11400 (בתוקף), לתכנית ג/162 (בתוקף)
ותואמת לתכנית טח/מק/ג/14/287 (בתוקף).
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי מנחה- בסמכות ועדה מקומית.
- ד. טבלאות הקצאות - מסמך מחייב.

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מסחר לפי תכנית ג/287 ואו ג/162-	*
אזור מסחר ומלאכה לפי תכנית ג/287	*
או ג/162 -	
אפור עם מסגרת סגולה	
שטח צבורי פתוח	*
ירוק	
שטח לבנין צבורי	*
חום בהיר עם מסגרת חומה	
חניון מכני ושרותי רכב-	*
משבצות אלכסוניות על רקע צבעי היעוד	
קוים ירוקים אלכסוניים על רקע צבעי היעוד	*
שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור -	*
חום בהיר	
דרך קיימת -	*
אדום בהיר	
דרך מוצעת -	*
קווים אדומים אלכסוניים	
דרך לבטול -	*
קו צהוב עבה מקווקו	
מבנים להריסה -	*
קו כחול עבה	
גבול התכנית -	*
קו כחול עבה מרוסק	
גבול בין תכניות בתוקף -	*
קוים אלכסוניים שחורים בתשריט	
שטח בו מתבצע איחוד וחלוקה-	*
קו ירוק עם משולשים	
גבול גוש -	*
קו ירוק	
גבול חלקה -	*
קו שחור	
גבול מגרש חדש -	*
קו ירוק מקווקו	
גבול חלקה לבטול -	*
מספר ירוק רשום בעגול	
מספר חלקה קיימת -	*
מספר שחור רשום באליפסה	
מספר מגרש מוצע -	*
הרבע העליון של העגול מכיל את מספר הדרך,	
"רוזטה" המתארת את נתוני הדרכים -	*
הרבע התחתון של העגול מכיל את רוחב הדרך;	
הרבעים הימני והשמאלי של העגול מכילים את קווי	
הבנין מגבול הדרך לשני הצדדים, בהתאמה.	

1.10 טבלת שטחים במצב קיים ומוצע:

מצב מוצע		מצב קיים		תאור האזור	מס
%	סה"כ שטח (בדונם)	%	סה"כ שטח (בדונם)		
25.80	5.398	27.87	5.832	עפ"י תכנית ג/ 287 ו/או תכנית ג/ 162	1 אזור מסחר
32.56	6.814	33.38	6.984	עפ"י תכנית ג/ 287 ו/או תכנית ג/ 162	2 אזור מסחר ומלאכה
2.71	0.568	0.89	0.186		3 שטח ציבורי פתוח
	5.647 2.498		7.923		4 דרכים: דרך קיימת דרך מוצעת סה"כ
38.93	8.145	37.86	7.923		
100.0	20.925	100.0	20.925		סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 הכנת תכנית בהתאם לזכויות בניה במ"ר לאזור מסחר עפ"י ג/287 ולאזור מסחר ומלאכה עפ"י ג/162.
- 2.1.2 הגדרת בינוי בתחום התכנית הכולל:
 - תכנון כיכר הרמב"ם מול קבר הרמב"ם ועיצוב המבנים סביבה
 - הגדרת בינוי באופי של בזאר ועיצוב המבנים שבו
- 2.1.3 איחוד וחלוקה של מקרקעין בחלק משטח התכנית עפ"י סעיף 62 א(א) (1)
- 2.1.4 הרחבת דרכים והגדלת שטח הדרכים עפ"י סעיף 62 א(א) (3)
- 2.1.5 הגדלת שטח צבורי פתוח עפ"י סעיף 62 א(א) (3)
- 2.1.6 שינוי בקוי בנין עפ"י סעיף 62 א(א) (4)
- 2.1.7 קביעת הוראות בניה עפ"י סעיף 62 א(א) (5)

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
	12,830	מסחר
	5,745	מסחר ומלאכה

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- 3.1.1 **אזור מסחר:**
המגרשים הצבועים אפור מיועדים למסחר כמפורט בתכנית ג/287 בין היתר התכליות הבאות מתוך אלו המותרות לפי ג/287:
1. חנויות למכירה קמעונית וסיטונאית
2. מספרות ומכוני יופי
3. בתי מרקחת
4. מכבסות ומכוני ניקוי
5. בתי קולנוע ובנייני שעשועים
6. בתי קפה ומסעדות ובתי מלון
7. בנקים, סוכנויות נסיעות ותיירות
8. משרדים
9. דירות פרט לקומת הקרקע בתנאי שיותר חדר מדרגות נפרד
10. חייטים, מתקני נעליים, צלמים
11. מלאכה ושרותים אחרים בהתאם לתקנון לתכנית בנין ערים מפורטת שחלה על הסביבה
12. שטחי חניה ומוסכים
13. תחנות דלק
- 3.1.1 א' מגרש 204 התוחם את כיכר הרמב"ם מיועד למטרות התואמות את מיקומו, כגון מוסדות השכלה על אולמיהם, כתותיהם ומנהלותיהם, שרותי אכסון מלונאי ומשרדים. קומת הקרקע הפונה לכיכר מיועדת לשרותים מסחריים לני"ל, כגון ספריות וחנויות ספרים, מסעדות וכו'. בקומת הקרקע הפונה לרחוב – יותר מסחר במובן רחב. כסוי החניה למגרש זה יהיה בחניון הממוקם במגרש 203, מתחת למפלס הכיכר.
- 3.1.1 ב' מגרש 206 מיועד למסחר ומשרדים.
מגרשים 214 עד 216 מהווים חלק מבזאר בעל מעברים מקורים, קומת הקרקע שלהם מיועדת למסחר נקי ולשרותי מזון, הקומות העליונות למסחר, גלריות ולופטים לאמנים, אך יותר גם שרותי אכסון מלונאי. כסוי החניה למגרשים אלו יהיה בחניון הממוכן במגרש 207, כמפורט לחלן.
- 3.1.1 ג' הסדרת חריגות לכביש יוחנן בן זכאי:
שטחו של מגרש 201 מיועד לחלוקה בין חלקות 35, 36 בתכנית שתוכן לענין זה.
שטחו של מגרש 202 מיועד לחלוקה בין חלקות 30-27; 35-31; 57-53; 61 בתכנית שתוכן לענין זה.
- 3.1.2 **אזור מסחר ומלאכה:**
המגרשים הצבועים אפור עם מסגרת סגולה מיועדים למסחר ומלאכה כמפורט בתכנית ג/287. התכליות הנן זהות לאלו המפורטות בסעיף 3.1.1 לאזור מסחר.
- 3.1.2 א' מגרש 203 מהווה את ככר הרמב"ם. לא תותר בו בנייה מלבד עבודות פיתוח השטח (כולל ריצופים, רהוט רחוב, גופי תאורה וכד'), העברת תשתיות והקמת חניון מתחת למפלס הככר. מגרש 205 התוחם את כיכר הרמב"ם מיועד למטרות התואמות את מיקומו, כגון מוסדות השכלה על אולמיהם, כתותיהם ומנהלותיהם, שרותי אכסון מלונאי ומשרדים. קומת הקרקע הפונה לכיכר מיועדת לשרותים מסחריים להני"ל, כגון ספריות וחנויות ספרים, מסעדות וכו'. בקומת הקרקע הפונה לרחוב – יותר מסחר במובן רחב. כסוי החניה למגרש זה יהיה בחניון הממוקם במגרש 203, מתחת למפלס הכיכר.
- 3.1.2 ב' מגרשים 208 עד 213 מיועדים לבזאר בעל מעברים מקורים, קומת הקרקע שלהם מיועדת למסחר נקי ולשרותי מזון, הקומות העליונות למסחר, גלריות ולופטים לאמנים, אך יותר גם שרותי אכסון מלונאי. כסוי החניה למגרשים אלו יהיה בחניון הממוכן במגרש 207.

3.1.2 ג'

מגרשי חניה: במגרש 203, בבעלות הצבור, תוקם ככר צבורית. מתחת למפלס הככר הציבורית, תיבנה חניה אשר תשרת את מגרשים 204 ו-205. המגרש יתוכנן ויבוצע ע"י בעלי מגרשים אלו לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח של תכנית זו. מגרש 207 מיועד לחניון מכני, אצירת אשפה, שרותי רכב ותחנת דלק. זכויות הבניה של החניון המכני יבטאו את נפח הבניה במ"ק ולא את שטח ההיטל שלן על קומת הקרקע. שטח הבניה הרעיוני המותר בו יחושב עפ"י גובה קומה ממוצע של 2.0 מ' בחניון המכני.

3.1.3

זכות מעבר לציבור:

השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים ירוקים בתוך שטחי המגרשים על רקע צבע היעוד ישמשו לזכות מעבר לציבור. בתחום המגרשים, לאורך הרחובות המקיפים את המתחם ולצד הדרך המשולבת ייבנו בקומת הקרקע קולונאדות ברוחב 3 מ' לפחות, אשר תהיינה פתוחות לשימוש הציבור ולהעברת תשתיות ותהוינה חלק בלתי נפרד מהמדרכה/מיסעה. בתחום מגרשים 205, 206 ו-207 תהיה זכות מעבר לציבור בין הרחוב לכיכר ולדרך כמסומן בתשריט.

3.1.4

דרך:

השטח הצבוע בצבע חום בהיר או אדום בהיר הנו שטח לדרך קיימת או דרך מוצעת. בשטח זה תיאסר כל בניה למעט הקמת תשתיות מים, ביוב וחשמל. שטח הדרך הפנימית הכלול בחלק הדרומי של המתחם מיועד לתנועת אוטובוסים ורכב שרות בלבד. כניסת רכב השרות לשטחי הפריקה תותר אך ורק בשעות הלילה, משעה 24:00 עד 08:00. בשטח זה לא תורשה כל בניה למעט ריצופים, אביזרי רחוב וגופי תאורה, וכן תשתיות מים, ביוב וחשמל ולמעט חבור בנוי בין חלקה 61 ומגרש 216 וחבור בנוי בין מגרשים 206 ו-205 עפ"י הוראות העיצוב בסעיף ב-3 להלן. קטעי הדרכים שבין הכיכר הציבורית ומתחם קבר הרמב"ם (רח' יוחנן בן זכאי), ובין מגרשים 205 ו-206 (דרך 25), יהיו "ממותני תנועה" (בקדימות הולכי רגל) באמצעות ריצוף והגבהה.

3.1.5

שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק הנו שטח ציבורי פתוח. בשטח זה תיאסר כל בניה למעט ריצופים, רהוט רחוב, גופי תאורה וכן העברת תשתיות מים, ביוב וחשמל.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.2.1

טבלת זכויות והגבלות בניה במצב הקיים

גובה בניה מכסימלי	אחוזי בניה מכסימלי						קווי בנין *			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מגרש מס'	האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	לכסוי הקרקע (תכסית) מ"ר	שטחי שרות מ"ר	שטחים עיקריים סה"כ	מתחת למפלס הכניסה **	מעל מפלס הכניסה **	קדמי	אחור	צדדי			
	3	60%	*	12,830 מ"ר			בהתאם לתכנית			500		מסחר
	1 או 3	60%	*	5,745 מ"ר			בהתאם לתכנית			500		מסחר ומלאכה
אסורה הבניה												דרכים ושצ"פ

* שטחי שרות עפ"י תכנית טה/מק/ג 14/287

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992): 3.2.2

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יח' למגרש מינימלי	מס' קומות	גובה בניה מכסימלי מעל מפלס הכניסה העיקרית	סה"כ מ"ר	לכסוי הקרקע (תכסית) % *	שטחי שרות (לא כולל תניה) ***	שטחים עיקריים מ"ר	מתוחות למפלס הכניסה (תניה) *** מ"ר	מעל מפלס הכניסה	קדמי	קווי בניה *		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מס' מגרש	האזור (שימושים עיקריים)
											אחורי	צדדי			
		4	1561	8346		1561	3901	2884	5462	0	0	0	120	27-36, 53-57, 201-202	מסחר
		4	259	1292		259	647	386	906	0	0	0	190	61	
		4	862	4556		862	2156	1538	3018	0	0	0	750	104	
		4	356	2990		356	890	1744	1246	0	0	0	850	204	
		4	270	1886		270	676	940	946	0	0	0	450	206	
		20	436	2858		436	1090 מ"ר = 5400 מ"ר**	1332	1526	0	0	0	650	207	
		4	586	2997		586	1465	946	2051	0	0	0	470	214	
		4	150	831		150	375	306	525	0	0	0	150	215	
		4	331	1879		331	828	720	1159	0	0	0	350	216	
				4538				4538		0	0	0	2,000	203	מסחר ומלאכה
		4	1468	9502		1468	3670	4364	5138	0	0	0	2,000	205	
		3	911	6278		911	2277	3090	3188	0	0	0	370	208-210, 212	
		2	240	2476		240	600	1636	840	0	0	0	290	211,213	
<p>אסורה הבניה פרט לקשר בין חלקה 61 למגרש 216 ובין מגרשים 205 ו-206 כמפורט בפרק 3.3 - ב' סעיף 3 - הוראות מיוחדות לעיצוב הערות לטבלת זכויות והגבלות בניה:</p> <p>* קווי בניה ובכסוי קרקע - כפופים לתכנית הבינוי שהינה מחייבת מבחינת קווי הבנין. נסיגת קומות עליונות עפ"י החתכים בתכנית הבינוי. במגרשים 204, 205, 206 קו הבנין 0 מ' לאורך הדרכים והכיכרות יהיו מחייבים בגובה של שתי קומות לפחות מעל לקולונאדה בקומת הקרקע.</p> <p>** חניון ממוכן - שטחו הרעיוני של החניון הממוכן מחושב בהתחת גובה קומה ממוצע 2 מ'.</p> <p>*** שטחי שרות - בהתאם לתכנית טח/מק/א/287/14</p>															
<p>דרכים</p>															

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ואשור רשות הניקוז האזורית.
כל מגרשי התכנית ינוקזו אל תוך מובל סגור, בצינורות ניקוז, מנקודות תפישת מי הנגר שימוקמו לאורך אבני השפה של הכבישים ודרכי השרות, אלא אם מהנדס הועדה יקבע אחרת.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. חשמל ותקשורת:

כל חיבורי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. ייבנו חדרי טרנספורמציה אליהם יהיה חבור במתח גבוה – תת קרקעי מהרשת העילית של חברת החשמל. כל רשתות ההספקה מחדרים אלו יהיו תת קרקעיים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום המבנים.

6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי האשפה.

ב. - הוראות כלליות

1. אחוד וחלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לאחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 יש להעביר לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. הוראות מיוחדות לעיצוב:

יש להקפיד על בניה בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף. מתחת לדרך, ומעליה מעל גובה 5.20 מ', יתאפשר קשר בנייני בין חלקה 61 למגרש 216, כמו כן יתאפשר קשר בנייני מעל גובה 5.20 מ' בין מגרשים 205 ו-206. בעלי חלקות סמוכות רשאים לקבל היתר אחד למבנה שיבנה על כל החלקות הסמוכות או חלקן. כל זאת במסגרת זכויות הבניה של מגרשים אלו, בהיקף ובעיצוב לשביעות רצון מהנדס העיר.

4. מבנים להריסה:

בעלי הזכויות יפעלו להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, כתנאי להוצאת היתרי בניה על פי תוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י מהנדס הועדה המקומית. במידה וזימים יבקשו לבצע על חשבונם עבודות הפיתוח בשטחי הציבור, יהיו רשאים לקזז את הוצאותיהם כנגד היטלים ו/או אגרות החלים עליהם מתוקף החוק, במסגרת הבנה עם העירייה.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. שלביות ביצוע:

התכנית תבוצע בשלבים כל שלב שיבנה יבנה כיחידה מושלמת מבחינת תפקוד, עיצוב וגמור, ובלתי מותנה בשלבים הבאים, לשביעות רצון מהנדס העיר.

8. חניה:

החניה עבור מגרשים 204 עד 205 תהיה בחניון מתחת לכיכר בתחום המגרש הציבורי 203 המוקצה לצורך זה עפ"י היעודים בפרק 3.1 בתכנית זו, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. החניה עבור מגרשים 206 עד 216 תהיה בחניון ממוכן במגרש 207 שיבנה עפ"י היעודים בפרק 3.1 בתכנית זו.

בכל מגרש בשטח התכנית תותר חניה תת קרקעית במלוא שטח המגרש בהתאם לזכויות הבניה לצרכי חניה בתכנית טה/מק/ג/14/287/11764. בחניונים יותר השימוש לצרכי חניה של מגרשים סמוכים בנוסף למגרשים שמופיעים בסעיף זה, בהסכמה, ובתנאי שמקומות אלו יוגדרו מראש, יובטחו חוקית ולא יפגעו בשטחי ומקומות החניה המיועדים לשטחי הבניה של המגרשים המפורטים בסעיף זה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, ע"י בניה פיזית או השתתפות בקרן חניה עירונית, או רכישת מקומות חניה באחד החניונים.

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות כדין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור עפ"י תקנות התכנון הבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת. משמעות בצוע התכנית לעניין זה הוא אחד מהשניים:

א. רישום המגרשים במרכז למיפוי ישראל.

ב. סלילת הדרכים עפ"י התכנית.

הודעה על אשור תוכנית מס' 20/287

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5599

מיום 26.11.06 עמוד 660

פרק 5 - חתימות

הודעה על אשור תוכנית מס' 20/287

פורסמה בעיתון הארץ ביום 2.11.06

ובעיתון הצופה ביום 2.11.06

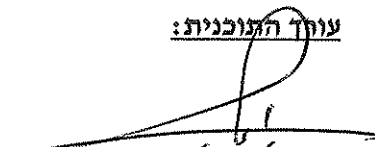
ובעיתון מקומו ביום 3.11.06

יום התוכנית:

מגיש התוכנית:

ועדה מקומית לתכנון טבריה
חוק התכנון והבניה, 1965, תשכ"ה
אישור תכנית מס' 20/287
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2006 ביום 25.10.06
ממונה על המחוז..... יו"ר הוועדה.....

עורך התוכנית:


26/11/06

תכנית מס' טה/מק/287/30
"ככר הרמב"ם – טבריה"

טבלת הקצאות

קרקע										
קרקע זכויות יוצאות				קרקע זכויות נכנסות	בעלים	שטח לפי יעוד			שטח רשום (מדוד)	מס' חלקה
יתרה ב-%	סה"כ	מ"ר	מס' מגרש			דרכים	מסחר	מסחר ומלאכה		
82.3	3,524	872	204	4,284	צור עוז 60.86%	2,832	1202	5,837	9,993 (9,871)	101
		2,182	205							
		470	206							
76.0	1,047	666	207	1,377	מ.מ.י 19.56%					
		381	209							
84.5	1,164	393	208	688	בלישה 9.78% דורון משה 8.81% פרידפרטיג 0.98%					
		395	*210							
		376	212							
80.2	818	415	211	1,020	מזרחי + מס			1,020	1,165 (1,020)	37
		403	213							
93.8	513	153	215	547	לוי נמרוד אחזקות בע"מ		176		(176)203	58
		360	216							
71.0	473	473	214	666	שוניים	71	666		695	6
										סה"כ

זכויות בנייה – שטח עיקרי							
במצב מוצע				במצב קיים			
סה"כ מ"ר עיקרי	מ"ר עיקרי		מס' מגרש	מ"ר עיקרי	בעלים	מ"ר עיקרי	מס' חלקה
	בק"ק	כללי					
5,236	453	890	204	5,236	צור עוז 60.86%	8,603	101
	1,647	3,670	205				
	298	676	206				
1,683	331	**1,090	207	1,683	מ.מ.י 19.56%		
	248	593	209				
841	257	565	208	841	בלישה 9.78%		
	270	276	*210				
758		192	*210	758	דורון משה 8.81%		
	256	566	212				
85		85	*210	85	פרידפרטיג 0.98%		
600	264	305	211	600	מזרחי + מס	600	37
	256	295	213				
1,203	117	375	215	1,203	לוי נמרוד אחזקות בע"מ		58
	254	828	216				
				1,203		1,203	59
1,465	417	1,465	214	1,465	שוניים	1,465	60
11,871		11,871		11,871		11,871	סה"כ

* מגרש 210 מוקצה בשותפות לבלישה, דורון ופרידפרטיג באופן יחסי לזכויותיהם (סה"כ מ"ר עיקרי 553)
 ** שונה ערך אקוילנטי ל-1090 מ"ר מסחר/מסחר ומלאכה

[Handwritten Signature]
 26/11/06