

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

27-02-2011

נתקבל

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טה/מק/287/30/1 "מגרש 206"

שינוי לתכנית טה/מק/287/30

צפון

מחוז

טבריה

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התוכנית

הודעה על אישור תוכנית מס' _____
 פורסמה בעיתון בא"ל ביום 12/5/11
 ובעיתון הארץ ביום 12/5/11
 ובעיתון מקומי בבני לכת ביום 13/5/11

ועדה מקומית לתכנון וטבריה
 חוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה
 אישור תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 20104 ביום 6.19/11
 ממונה על הנדסה: מר יוסי חיימוב
 נ"ר הינדסה

הודעה על אישור תוכנית מס' 6/7/11
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6284
 מיום 10/7/11 עמוד 5416

דברי הסבר לתוכנית

בעקבות התנגדות שכנים הוחלט בועדת הערר, כי לא יתאפשר חיבור מלא בין חלקות 35 ו 78 מעל הדרך המפרידה ביניהם, ע"י בנית שטח עיקרי בקומות.
כתוצאה ממגבלה זאת לא יתכן ניצול זכויות הבניה המוקנות לחלקות אלו ולחלקה 38 שבאותו רצף תכנוני ובאותה בעלות, במגבלות העיצוב הקיימות, (תכסית וגובה המבנים).

חלקה 69, יכולה ומתוכננת לקבל זכויות לשטחי בנין נוספים במגבלות העיצוב המאושרות.

תוכנית זו מעבירה זכויות בניה אשר בבעלות "אדיר לוי נדלן בע"מ" (לשעבר "לוי נמרוד אחזקות בע"מ) שאינן ניתנות לניצול מחלקות 35, 78 ו 38, בגוש 15165 עפ"י הסדר המקרקעין, (הקרויות תאי שטח מס' 61, 216, 215 בהתאמה, בגוש 15012 בתכנית טה/מק/30/287).
בנסחי הרישום המצ"ב, טרם התבי"ע וטרם ההסדר, מספריהם 59, 60, 61 בהתאמה.

הזכויות מעברות לחלקה 69, בגוש 15165 עפ"י הסדר המקרקעין, אשר בבעלות "צור עוז ייזום השקעות ובניה בע"מ, (הקרויה תא שטח מס' 206, בגוש 15012 בתכנית טה/מק/30/287).
בנסח הרישום המצ"ב, טרם התבי"ע וטרם ההסדר, היתה חלק מחלקה 101.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תוכנית מס' טה/מק/287/30 /1

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	"מגרש 206"
1.2	שטח התוכנית	1,196 מ"ר
1.3	מהדורות	• מתן תוקף שלב
		1 מספר מהדורה
		21/01/2011 תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (6) לחוק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965 • ללא איחוד וחלוקה
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה

קואורדינטה X 250700

קואורדינטה Y 743850

1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר טבריה, בין הרחובות יוחנן בן-זכאי, העמקים והירדן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית טבריה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב טבריה שכונה מרכז העיר יוחנן בן-זכאי, הירדן רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15165	• מוסדר	חלק מהגוש	38,78,69	35
	•			
	•			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
טח/מק/30/287	שינוי		5599	26/11/2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ישראל ברלב	21/01/2011		11		• מחייב	הוראות התוכנית
		ישראל ברלב	21/01/2011	1		1:500	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
דוא"ל גוש/ חלקת(י)	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זיס בפועל
adir-ziyon@barak.net.il	04-6722237	050-2051150	04-6724557	ת.ד. 1923 טבריה	צור עוז יזום השקעות ובניה בע"מ	511900797/תפ	51130353/תפ				מגיש התוכנית
	"	"	"	"	אדיר לוי נדלן בע"מ ולשעבר לוי נמרוד (אחזקות) בע"מ						

זיס בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זיס בפועל
adir-ziyon@barak.net.il	04-6722237	050-2051150	04-6724557	ת.ד. 1923 טבריה	צור עוז יזום השקעות ובניה בע"מ		511900797/תפ	51130353/תפ			זיס בפועל
					אדיר לוי נדלן בע"מ ולשעבר לוי נמרוד (אחזקות) בע"מ						

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3											
דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זיס בפועל
adir-ziyon@barak.net.il	04-6722237	050-2051150	04-6724557	ת.ד. 1923 טבריה	צור עוז יזום השקעות ובניה בע"מ		511900797/תפ	51130353/תפ			בעלים
					אדיר לוי נדלן בע"מ ולשעבר לוי נמרוד (אחזקות) בע"מ						

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מנכ"ל, שמאי, יועץ תמורה וכו' 1.8.4											
דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זיס בפועל
arc-barlev@012.net.il	03-5407994	050-5336967	03-5493203	תמלכים 42 רמת ישי 47271	ברלב אדריכלים בע"מ	7955	006784714		ישראל ברלב	אדריכלות ובניה ערים	אדריכלות
armi@armig.co.il	03-5750127	052-4068444	03-5751755	תבונים 2 ר"ג	ארמי גרינשטיין תמורה גאודטית בע"מ	07221	026856203		ארמי גרינשטיין	מנכ"ל	מנכ"ל

22/02/2011

עמוד 6 מתוך 12

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

העברת זכויות בניה בין מגרשים באותו יעוד. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (6) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

העברת 838 מ"ר שטח עיקרי ועוד 51 מ"ר שטח שרות מחלקות 35,38,78, לחלקה 69 תוך שמירת סה"כ זכויות הבניה הקיימות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	1,196		-	1,196	שטח התוכנית – דונם
	3,536		-	3,536	מסחר – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		35,38,78,69	אזור מסחר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מסחר

4.1.1 שימושים
בהתאם לתכנית טה/ מק/ 287 /30

4.1.2 הוראות
בהתאם לתכנית טה/ מק/ 287 /30

5.1 טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב קיים עפ"י תכנית טח/מק/287/30

גובה בנייה מעל מפלס הכניסה העיקרית	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי						קווי בנין *			גודל חלקה (במ"ר)	מס' חלקה	מס' חלקה (שמינשים עיקריים)	
	מס' קומות	סה"כ מ"ר	לכסוי הקרקע (תכנית) %	שטחי שדות (לא כולל חניה) **	שטחים עיקריים מ"ר	שטח למפלס הכניסה מתחת למפלס המ"ר (חניה) ***	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי				צדדי
15	4	1,886		270	676	940	946	0	0	0	450	(206) 69	מסחר
15	4	1,292		259	647	386	906	0	0	0	190	(61) 35	
15	4	831		150	375	306	525	0	0	0	150	(215) 38	
15	4	1,879		331	828	720	1,159	0	0	0	350	(216) 78	
		5,888		1,010	2,526	2,352	3,536						סה"כ

הערות לטבלת זכויות ותגבלות בנייה:

- * קוי בנין וכסוי קרקע – כפופים לתכנית הבנייה שהינה מתייבת/מבטחנת קוי הבנין. נסיגת קומות עליונות עפ"י החתכים בתכנית הבנייה.
- במג"ש 206 קו הבנין 0 לאורך הדרכים והכיכרות יהיה מחייב בגובה/ש"ל שתי קומות לפחות מעל לקולונאדה בקומת הקרקע.
- במג"ש תנ"ל קומת המבנה העליונה תהיה בנסיגה של לפחות 3.0 מ' מקוי הבנין.
- *** שטחי שרות – בחתום לתכנית טח/מק/א/287/14

5.2 טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

גובה בנייה מעל מפלס הכניסה העיקרית*** במטרי	גובה בנייה מעל מפלס הכניסה העיקרית*** במטרי	מס' קומות	סה"כ מ"ר	לכסוי הקרקע (תכסית) %	שטחי שירות (לא כולל חניה) **	שטחים עיקריים מ"ר	שטח בנייה / שטח בנייה מכסימלי	מונתות למפלס הכניסה (חניה) * מ"ר	מעל מפלס הכניסה	קווי בנין *			גודל חלקה (במ"ר)	מס' חלקה	חאזור (שימושים) עיקריים
										קדמי	אחורי	צדדי			
18.00	4	4		100	321	1,514		940	1,835	0	0	0	470	69	מסחר
16.50	4			100	241	354		384	595	0	0	0	190	35	
16.50	4			100	140	205		306	345	0	0	0	154	38	
16.50	4			100	308	453		720	761	0	0	0	365	78	
					1,010	2,526		2,352	3,536						סה"כ

* שטחי חניה מותרים בשטח של 200% משטח המגרש – תת קרקעיים בלבד, נכללים בעמודת סה"כ השטחים.

** לא כולל החניה המותרת.

*** מפלס הכניסה העיקרית הוא גובה מדרכת רח' הירדן לחלקות 35,38,78 וגובה מדרכת רח' הרמב"ם לחלקה 69, בנקודה היותר גבוהה מעל חבנין. במידה והטופוגרפיה תדרוש, תורשה הקמת קומה מסחרית נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת, במסגרת השטחים העיקריים ושטחי השרות באותה חלקה.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

בהתאם לתכנית טה/ מק/ 30/287

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 זיקת הנאה

מעברים לצבור המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים בקולונאדות ובין מגרשי המעי"ר, תרשם לגביהם זיקת הנאה לצבור.

6.4 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובהתאם לתכנית טה/ מק/ 30/287. אכלוס המבנה בחלקה 69, יהיה לאחר מלוי תנאי חניה לפי טה/מק/30/287

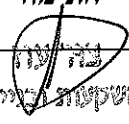
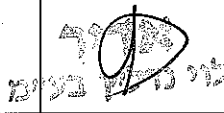
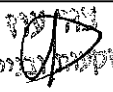
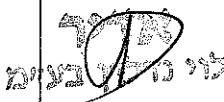
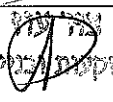


6.5 הוצאות התכנית

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על בעלי הקרקע לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		צור עוז יזום השקעות ובניה בע"מ	חפ/511900797		מגיש התכנית
		אדיר לוי נדלן בע"מ (לשעבר לוי נמרוד (אחזקות) בע"מ)	חפ/511130353		
		צור עוז יזום השקעות ובניה בע"מ	חפ/511900797		יזם בפועל (אם רלבנטי)
		אדיר לוי נדלן בע"מ (לשעבר לוי נמרוד (אחזקות) בע"מ)	חפ/511130353		
		צור עוז יזום השקעות ובניה בע"מ	חפ/511900797		בעלי עניין בקרקע
		אדיר לוי נדלן בע"מ (לשעבר לוי נמרוד (אחזקות) בע"מ)	חפ/511130353		
20/2/11		קודקס (2000) ברלב תכנון בע"מ	6784714	ישראל ברלב	עורך התוכנית