

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טה/מק/15200/1

שם תוכנית: מתחם האצטדיון – איחוד וחלוקה

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: טבריה
 סוג תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>הודעה על אישור תוכנית מס' פורסמה בעיתון א-ב ביום 17/9/14 ובעיתון א-ב ביום 14/9/14 ובעיתון מקומי א-ב ביום 15/9/14</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תוכנית מס' פורסמה בילקוט המוסמכים מס' 818 מיום 17/9/14 עמוד 818</p>	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הינה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בסמכות הועדה המקומית המתבססת על התכנית המפורטת הראשית מס. ג/15200 שבתוקף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם האצטדיון – איחוד וחלוקה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
טה/מק/15200/1	מספר התוכנית		
73,614 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
1.7.2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
ועדה מקומית			
62			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה
- | | |
|---------|--------------|
| 249,175 | קואורדינטה X |
| 744,800 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום מתחם האצטדיון בטבריה, בין דרך הציונות בצפון, רח' דוד המלך בדרום ורח' בר-כוכב במערב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טבריה
- התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- יישוב טבריה
שכונה
רחוב
מספר בית
דרך מנחם בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15037	מוסדר	חלק מהגוש	201,204-206 208-212, 214	192
15038	מוסדר	חלק מהגוש	85-89,91,129,148- 149,151	3,79,95,126-127, 150,153,180,
15039	מוסדר	חלק מהגוש	28	18,20,22,24,26
15040	מוסדר	חלק מהגוש		50
15079	מוסדר	חלק מהגוש		51,55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
15079	15047

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8.7.10	3822		כפיפות	15200/ג
10.9.81	2745	הרחבת דרך מתוך שטח למבני ציבור	שנוי	3389/ג
17.12.81	2772	הוצאת חלקה מס. 12 מתחום האיחוד והחלוקה	כפיפות	3710/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		טומס מ. לייטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ	27.8.13		13		מחייב	הוראות התוכנית
		טומס מ. לייטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ	27.8.13	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		טומס מ. לייטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ	13/12/2011	1		1:1250	מנחה	נספח בינוי
		תדס - הנדסה אזרחית בע"מ	27/10/2010	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה
		גיל הרצברג	23.7.13		19+4		מחייב	טבלאות איחוד וחלוקה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	מכון פלאזה ת.ד. 580 נצרת עילית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	מכון פלאזה ת.ד. 580 נצרת עילית		שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zvi@tiberias.muni.il	04-6725314		04-6739526	רח' טבור הארץ ת.ד. 508 טבריה		שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
pinchask@kkl.org.il	02-6707513		02-6707531	רח' קק"ל 6 ת.ד. 283 ירושלים		שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6301502		03-6301500	רח' שלם 3 רמת-גן		שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6919854		03-6963539	רח' אחד העם - מגדל שלום, תל-אביב		שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם התאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
leiters@leiters.co.il	03-5442653		03-5465148	רח' נחום 18 תל אביב	5106278 21	ת.ה.ל-לייטרסדורף תכנון ערים, אדריכלות והנדסה	7934	005283114	כינורי יהושע	אדריכל	עורך ראשי
torres@tedem.co.il	04-8577567		04-8577566	רח' אתגר 2 טירת ברמל		ת.ד.ם - הנדסה אזרחית בע"מ	6282	42375733	טורס משה	מהנדס	יועץ תנועה
orit@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	רח' הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ		הלפרין פלוס - מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	442	משה פלוס	42468215		מורד
hrgil@zahav.net.il	057-7970311	050-8349596	03-7510787	רח' מנחם בנין 48, ת"א		גיל הרצברג - שמאי מקרקעין	276	55976657	גיל הרצברג		שמאי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה
- הרחבת דרכים
- הגדלת ש.צ.פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 73,615 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
				37,730	מ"ר	מגורים
		עפ"י מצב מאושר	עפ"י מצב מאושר	343	מס' יח"ד	
				1000	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
				9,953	מ"ר	מבני ציבור
				100	מ"ר	שטח ציבורי פתוח + ש.צ.פ. עם הנחיות מיוחדות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1-6	מגורים ג'
	7	מסחר
	8-9	מבנים ומוסדות ציבור
	10-11, 13-15	ש.צ.פ. + ש.צ.פ. עם הנחיות מיוחדות
	16-19, 21-26	דרך מאושרת
	20	חניון
	27-29	דרך מוצעת

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

מגורים ג'	4.1
עפ"י הוראות תוכנית ג/15200 בתוקף	

מסחר	4.2
עפ"י הוראות תכנית ג/15200 בתוקף	

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
עפ"י הוראות תכנית ג/15200 בתוקף	

ש.צ.פ. + ש.צ.פ. עם הנחיות מיוחדות	4.4
עפ"י הוראות תכנית ג/15200 בתוקף. בנוסף- בתחום תא שטח מס' 15 תותר הקמת אנדרטה כמסומן בתשריט	

חניון	4.5
עפ"י הוראות תכנית ג/15200 בתוקף	

דרך קיימת ודרך מוצעת	4.6
עפ"י הוראות תכנית ג/15200 בתוקף	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מספר מעל לבניסה לקובעות	מטל לבניסה לקובעות	מטל לבניסה הקובעות	מטל מגרש במ"ר	יעוד	
			מתחת לבניסה הקובעות		עיקרי שרות							סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעות	עיקרי שרות	מטל לבניסה הקובעות						עיקרי שרות
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי															
10	10	3	31	2	12	39 ^א	25	15	60	253	10,050	1,000	440	2,450	6,160	3,967	1	מגורים ג'			
10	20	3	10	2	12	39 ^א	30	19.2	60	323	10,050	1,000	440	2,450	6,160	3,107	2				
10	20	3	10	2	12	39 ^א	30	19.3	60	324	10,050	1,000	440	2,450	6,160	3,092	3				
10	20	3	10	1	11	36 ^א	30	16.8	53	282	8,880	1,000	220	2,050	5,610	3,140	4				
10	5	20	10	2	11	36 ^א	30	16.3	53	273	8,880	1,000	220	2,050	5,610	3,249	5				
10	3	10	29	2	11	36 ^א	25	14.6	57	245	9,550	1,000	660	2,280	5,610	3,907	6				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	28	16.7	343	281	57,460	6,000	2,420	13,730	35,310	20,462	סה"כ	7	מסחר		
5	5	5	5	2	2	9 ^א	20			34	1,300			300	1,000	3,785		8	מבנים ומסודות		
3	3	3	3	8	8	27 ^א	25			209	4,876			606	4,270	2,234		12			
3	3	3	3	5	5	18 ^א	20			208	6,490			807	5,683	2,327		9	ציבור		
40	40	40	5	1	1	6 ^א	1.2			1.2	120			20	100	9,982		11	ש.צ.פ.ע + ש.צ.פ.ע הוראות מיוחדות (2)		

(1) כולל מתקנים טכניים על הגג.
 (2) זכויות הבניה מתייחסות לאזור הע.צ.פ.ע הוראות מיוחדות.
 (3) זכויות הבניה העק עפ"י תוכנית מאושרת ג/15200.

6. הוראות נוספות

סעיפים 6.1-6.17 עפ"י תכנית ג/ 15200 בתוקף

6.18 כללי

1. תא שטח מספר 12 אינו נכלל בתוכניות איחוד וחלוקה. יעודזו נשאר "מבני ציבור" עפ"י תוכנית מס' ג/3710 בתוקף.
2. תא שטח מס' 27 מהווה הרחבת דרך לצורך יצירת מעגל תנועה ע"ח מגרש ש.צ.פ בתכנית מס' ג/15200 בתוקף.
3. תא שטח מס' 28 מהווה הרחבת דרך לצורך יצירת מעגל תנועה. הרחבת הדרך בוצעה ע"ח מגרש למבני ציבור.
4. תא שטח מס' 29 מהווה הרחבת דרך ע"ח מגרש מסחרי בתכנית מס' ג/15200 בתוקף. +
5. הוצאת היתרי בניה תותנה בהעתקת האצטדיון.

7. ביצוע התוכנית

סעיפים 7.1 – 7.2 עפ"י תכנית ג/ 15200 בתוקף

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אדר' פנינה קופולובץ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון		
		מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: י. כנורי	חתימה:	תאריך:
	תה"ל לייטרסדורף בע"מ		
		מספר תאגיד: 512771304	תה"ל לייטרסדורף בע"מ

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
		מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שהרשות המקומית תשקט את חובותיה המוטלות עליה. מזהירות את הרשות המקומית כי כל זכות חתימתנו הנוגעת לארבעה חלקי האדמה הנ"ל תיבטל אם לא תשקט את חובותיה המוטלות עליה. ליוזם התכנית אין ממשל תאגיד. השטח התכנית נמצא בבעלותו של מ. סג"ל. תאגיד: 512771304. מספר תאגיד: 512771304. תאריך: 14/11/14. רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון</p>
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	
	תאגיד: עיריית טבריה		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	
	תאגיד: קרן קיימת לישראל		
		מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: שיכון עובדים		
		מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אחוזת אסתר בת ברכה		
		מספר תאגיד:	