

מחוז הצפון
מרחב תכנון - טבריה
תחום שיפוט מוניציפלי - טבריה

תכנית מפורטת מס' ג/ 11704

שינוי לתכנית מתאר ג / 6847 ולתכנית מתאר ג / 287

מרום גנוסר - טבריה

הודעה על אישור	11704/ג
פורסמה בילקוט	4925
מיום	20.10.2000

הוראות התוכנית

עדכון: 13.07.00 למתן תוקף
עדכון: 18.09.00 למתן תוקף

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' ג/ 11704
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
בינו 16.8.2000 לאשר את התוכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע: מרום גנוסר בע"מ
טל': 06-6717080 פקס: 06-6717082, אחד העם 15, טבריה.

יזם התכנית: מרום גנוסר בע"מ
טל': 06-6717080 פקס: 06-6717082, אחד העם 15, טבריה.

מתכנן התכנית: גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים
טל: 04-8510878, פקס: 04-8510918, הגפן 1 חיפה, ת.ד. 9436, 31094

מחוז הצפון
מרחב תכנון טבריה
תחום שיפוט מוניציפלי- טבריה.

תכנית מפורטת מס' ג/ 11704

שינוי לתכנית מתאר ג/ 6847 ולתכנית מתאר ג/287
"מרום גנוסר – טבריה".

1. **השם וחלות:**
תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג/ 11704 המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 6847 ולתכנית מתאר ג/ 287 ("להלן תכנית זו") "מרום גנוסר-טבריה", ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתקנון והמסומן בשם הנ"ל ("להלן התשריט") והמהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. התכנית בסמכות הועדה המחוזית.
2. **מסמכי התכנית:**
 - 2.1. תקנון הכולל 7 עמודים - מסמך מחייב.
 - 2.2. תשריט ערוך בק.מ. 1: 250 - מסמך מחייב.
 - 2.3. נספח בינוי בק.מ. 1: 250 - מסמך מנחה.
 - 2.4. נספח חניה ותחבורה בק.מ. 1: 250 - מסמך מחייב.
3. **המיקום:**
הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בטבריה, ברח' אחד העם מס' 17,19
4. **גושים וחלקות:**
גוש: 15001 חלקה 7.
5. **שטח התכנית:**
שטח התכנית הוא: 1.346 דונם (במדידה גרפית).
6. **בעל הקרקע:**
מרום גנוסר בע"מ מרום גנוסר בע"מ טל': 06-6717080 פקס: 06-6717082, אחד העם 15,
7. **יזם התכנית:**
מרום גנוסר בע"מ, מרום גנוסר בע"מ טל': 06-6717080 פקס: 06-6717082, אחד העם 15,
8. **עורך התכנית:**
גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים, הגפן 1 ת.ד. 9436, חיפה 31094. טל': 04-8510878 פקס: 04-8510918.
9. **מודד התוכנית:**
אפלבאום דוד, האילנות 12, נשר. טל': 04-8215583.
10. **מטרות התכנית:**
 - 10.1. שינוי בינוי הכולל:
 - 10.1.1. שינוי ועוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד.
 - 10.1.2. שינוי הוראות הבניה (כולל הפרוט)
11. **יחס לתכניות אחרות:**
 - 11.1. תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 6847 ולתכנית מתאר ג/287.
 - 11.2. תכנית זו מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

11.3. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

12. **באור סימני התשריט :**

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו אדום מרוסק	קו בנין לקומות המגורים
שטח צבוע בצהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע בצהוב עם תיחום כתום	אזור מגורים מיוחד
מבנה מנוקד בצבע תשריט	בנין להריסה
מספר ירוק בעיגול ירוק	חלקה קיימת ונישאת

13. **שמוש בקרקעות ובבניינים :**

- 13.1. לא יינתן היתר להקמת בנין, ולא תשמש כל קרקע הנמצאת באחד האזורים המסומנים בתשריט, לשום תכלית השונה מהתכליות המפורטות ברשימת התכליות בתוכנית זו.
- 13.2. במגרש קיים מבנה להריסה ובמקומו יבנה מבנה כדלהלן.

14. **תכליות ושימושים :**

- 14.1. **אזור מגורים מיוחד :** מיועד להקמת מבנה בן 16 קומות מגורים, על 3 קומות חניה בהתאם לטבלת הוראות בניה.
- 14.2. **מספר יח"ד :** יהיה 75 יח"ד.

15. **טבלת הוראות בניה.**

15.1. **מצב קיים לפי תכנית מס' ג/ 6847**

הערות	מרווח מינימלי			מספר דירות מקסימלי	מספר קומות מקסימלי	גובה בנין מקסימלי		% שטח בניה מקסימלי למגרש			גודל מגרש מינימום מ"ר	האזור	
	אחורי	צדדי	חזית			מעל מגרש מאושר מ-1	מעל מפלס דרך מ-1	סה"כ כולל נספח	בנין ראשי				
									פ.ג	פ.אחרות			פ.כניסה
בקומת הכניסה ניתן יהיה לבנות מחסן משותף, מקל חדר מדרגות, 2 חניות 2 משרדים, שיאושרו רק במבנה הגובל עם רחוב, עפ"י תכנית מפורטת שתכלול חניה תקנית.	6	4	5	3 בקומה 1 בקומת גג ולא יותר מ-11 דירות, בכפוף לאמור להלן: במגרש ששטחו מעל 900 מ"ר יהיו מס' הדירות המקסימלי יחסית למספר הדירות במגרש מינימלי	קומת כניסה 4 קומות קומת קרקע תחתונה (בהתאם לטופוגרפיה) בה ניתן יהיה לבנות חניות, מקלט ומחסנים.	179	10	36	25	600	איזור מגורים ג'		

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית טבריה.

18.3. ביוב:

כל המבנים בתחום התוכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית בהתאם לדרישות מהנדס העיר והנחיות משרד הבריאות.

18.4. אשפה:

18.4.1. שיטת איסוף האשפה ומקום צבירת האשפה תיקבע ע"י מהנדס העיר.

18.4.2. תוכנית הפיתוח תכלול מיקום, גישות ממדים גבהים ופירוט חומרי גמר למקום צבירת האשפה.

19. חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. מתח גבוה ורשת מתח נמוך וחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים:

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

סוג קו החשמל	מרחק
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מ'
בקו מתח עליון 150 - 110 ק"ו	9.5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

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

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. מרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

חפירה, חציבה בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל:

חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התקנון והבניה תש"ז - 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר): 2.50 מטרים

עמודי חשמל במתח נמוך: 2.50 מטרים

עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד): 5.50 מטרים

עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו: 10.00 מטרים

חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התקנון והבניה תשכ"ז - 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

20. תחנות טרנספורמציה:**מיקום תחנות טרנספורמציה:**

20.1. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

- 20.2 התחנות יהיו בהתאם לדרישות הטכניות של חברת החשמל.
- 20.3 תוכנית הפיתוח, המהווה חלק מבקשה למתן היתרי בניה יכלול מיקום גישות, גדלים וגבהים ופירוט חומרים לתחנות הטרנספורמציה.
- 21 **עתיקות:**
- 21.1 כל עבודות העפר, הסלילה, החפירה ליסודות ולתשתיות באזורים המסומנים כשטחי עתיקות, יבוצעו בליווי ופיקוח צמוד של רשות העתיקות.
- 21.2 הגבלת פעילות בשטח עתיקות. אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות ובכלל זריקת אשפה סילוק וחרישה לרבות עבודות פיתוח ובניה.
- 22 **היטל השבחה:**
- 22.1 היטל השבחה יגבה כחוק.
- 23 **הפקעה:**
- 23.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים ולשטחים לצורכי צבור יופקעו בהתאם לסעיף 189, 188 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם עיריית טבריה.
- 24 **טבלת אזורים.**

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית
מגורים ג'	1.346	100	-	-
מגורים מיוחד	-	-	1.346	100
סה"כ	1.346	100	1.346	100

חתימות:

היוזם: מרום גנוסר בע"מ

בעלי הקרקע: מרום גנוסר בע"מ

אוריאל אור

המתכנן: גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים