

מהדורה 1
תיקון 15.1.97
תיקון 15.7.97
תיקון 2.1.98 - 24.2.98
תיקון 1.10.98
תיקון 14.2.99
תפוצה 10/5/99

מרחב תכנון מקומי - טבריה
תכנית מס' טה/מק/ג/במ/107 / 2 הנקראת:

מורדות טבריה - כינרת

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ במ/ 107

היוזם: "כנרת"- חב' לביניין ופיתוח בע"מ
רח' יהודה הלוי ת.ד. 1541, טבריה.
טל'-פקס: 06-6723728

בעלי קרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית.

מחברת התכנית: רמה חיטרון אדריכלית,
רח' מצפה-נוף 56 כרמיאל.
טל'-פקס: 04-884354

יועץ כבישים: יהודה אשד.
רח' הולנד 28, חיפה.
טל' - 04-8251149

פרק 1 - מבוא

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' טה/מק/ג/במ/107 / 2 שינוי לתכנית מס' ג/במ/ 107 , בתחום המגרשים שלהלן בלבד.

1.2 מסמכי התוכנית

- א. תקנון.
- ב. תשריט בק.מ. 1:1250 .

1.3 מקום התכנית

מחוז : צפון
נפה : כינרת
מקום : מורדות טבריה
גוש : 15064
חלקות : 18 , 19
מגרשים : 130,131,333,334,29

1.4 גבולות התוכנית

הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התכנית.

1.5 שטח התכנית

11.563 דונם
(מדוד במחשב, לפי תכנית מדידה שנעשתה בשטח)

1.6 היקף התכנית

התכנית כוללת : 36 יח' באזור מגורים ב' מיוחד
24 יח' באזור מגורים ג'
סה"כ 60 יח' דיור, שביל ציבורי וכביש.

1.7 מטרת התכנית

- א. הרחבת כביש מסי' 1 . לקבלת גישה למבנים. (לפי סעיף 62א. (א) (2))
- ב. הסדרת חלוקת השטח בין המגרשים. (איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי סעיף 62א. (א) (1))
- ג. העברת זכויות בניה בין המגרשים המיועדים למגורים, מסוג מגורים אחד לסוג מגורים אחר. (תוך שמירה על סה"כ השטח המותר לבניה) (לפי סעיף 62א. (6) (א))
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור. (מ - 58 ל- 60) (לפי סעיף 62א. (א) (8))
- ה. שינוי הוראות של בינוי ועיצוב אדריכליים. (לפי סעיף 62א. (א) (5))
- ו. שינוי קו ביניים והקלה בקו ביניים למרפסות פתוחות וכרכובים. (לפי סעיף 62א. (א) (4))
- ז. הזזת מיקום שביל ציבורי. (במסגרת איחוד וחלוקה, תוך שמירה על שטחו) (לפי סעיף 62א. (א) (1))
- ח. תוספת 2 קומות למבנה. { לפי סעיף 62א. (א) (9) }.

1.8 כפיפות לתוכנית

- א. על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית ג/במ/ 107 פרט לכל עניין המופיע בתוכנית זו.

פרק 2 - מונחים והגדרות

2.6 פרוט ציונים בתשריט

| פירוט הציון | הנושא |
|---|---|
| קו כחול עבה. | 1. גבול התכנית |
| צבע כחול. | 2. אזור מגורים ב' מיוחד |
| צבע צהוב. | 3. אזור מגורים ג' |
| צבע ירוק. | 4. שטח ציבורי פתוח |
| צבע חום. | 5. דרך קיימת/מאושרת וחניה |
| צבע אדום. | 6. דרך מוצעת (הרחבת דרך) חניה |
| קווים בירוק ואדום. | 7. דרך משולבת |
|  | 8. סימון דרך : מספר מרווח בניה מינימלי רוחב דרך |
| רשת (משבצות) קווים ירוקים. | 9. שביל הולכי רגל |
| קו רציף שחור עבה. | 10. גבול מגרש מוצע |
| קו מקווקוו שחור עבה. | 11. גבול מגרש לביטול |
| מספר בתוך עיגול. | 12. מסי' מגרש |
| קו מקווקוו שחור דק. | 13. קו ביניים |

פרק 4- אזורים ותכליות

4.1 אזור מגורים ב' מיוחד

- א. באזור זה תותר הקמת בינייני מגורים טוריים ודו משפחתיים הכוללים :
עד 2 דירות בחתך אנכי : דירה תחתונה צמודת קרקע ודירה עליונה.
סה"כ עד 4 קומות.
- ב. גובה המבנה עד 4 קומות.
בטור המבנים הצמוד לכביש מס' 6 - עד 14 מ' מגובה קרקע סופית בצד הגבוה של הקרקע, ועד 15.5 מ' מהצד הנמוך.
בטור המבנים הצמוד לכביש מס' 1 - עד 8.5 מ' מגובה סופי בצד הגבוה של הקרקע, ועד 12 מ' מהצד הנמוך.
- ג. גובה המבנים מעל הכביש בצידו הנמוך לא יקטן מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 8.5 מ'.
- ד. גגות המבנים יהיו שטוחים.
- ה. תותר הבלטת מרפסות פתוחות עד 2 מטר מעבר לקו הביניין המותר.
- ו. החנייות הפתוחות לאורך כביש מס' 6, בתחום המגרש יכולות להיות בנויות מעל לחצרות התחתונות, החצרות שמתחתן לא תחשבנה כשטח בנוי.

ח. קווי בניה

- קידמי לפי סימון בתשריט.
צדדי 4 מ' או 3 מ' עם פתחים לחלונות, לדלתות שרות, ודלתות כניסה.
עד 2 מ' לפינות ביניינים בגבול שביל ציבורי ומגרש 131 .
אחורי 4 מ' או לפי סימון בתשריט.

4.2 אזור מגורים ג'

- באזור זה תותר הקמת בתים מדורגים הכוללים מרפסות גג מרוצפות.
- א. מבנה יחשב מדורג כאשר כל קומה למעט הדירה העליונה והתחתונה נסוגה לעומת קודמתה ב- 2 מ' לפחות כדי לאפשר מרפסת פתוחה ששטחה לא יקטן מ- 10% משטח הדירה.
- ב. הדירות יכולות להיות חד או דו - מפלסיות.

ג. גובה הביניים ב- 1/4 התחתון של המגרש לא יעלה על 4 קומות מעל קו קרקע סופי.

ד. תותר הבלת מרפסות פתוחות עד 2 מ' מעבר לקו הביניים המותר.

ה. קוי בניה

קידמי לפי סימין בתשריט

צדדי 4 מ' או 3 מ' עם פתחים לחלונות שרות בלבד

אחורי 4 מ' או לפי סימון בתשריט.

4.3 טבלת מגורים מוצע לעומת קיים, באזור מגורים ב' - מיוחד ו-ג'

| מס' מגרש | יעוד | מס' מירבי קיים | מס' יח' מוצע | שטח מגרש בכ"ר | | שטח בניה מירבי לשימוש עיקרי | | שטח בניה מירבי לשטחי שירות | | סה"כ שטח לבניה | |
|----------|-----------------|----------------|--------------|---------------|-------|-----------------------------|------|----------------------------|------|----------------|------|
| | | | | מוצע | קיים | מוצע | קיים | מוצע | קיים | מוצע | קיים |
| 130 | מגורים ב' מיוחד | 24 | 24 | 5235 | 6100 | 3240 | 3220 | 480 | 270 | 3720 | 3490 |
| 131 | מגורים ב' מיוחד | 14 | 12 | 2799 | 1812 | 1890 | 1445 | 280 | 300 | 2170 | 1745 |
| 333 | מגורים ג' | 10 | 14 | 1234 | 1169 | 1070 | 1445 | 150 | 240 | 1220 | 1685 |
| 334 | מגורים ג' | 10 | 10 | 1133 | 1065 | 1070 | 1160 | 150 | 250 | 1220 | 1410 |
| סה"כ | | 58 | 60 | 10401 | 10146 | 7270 | 7270 | 1060 | 1060 | 8330 | 8330 |

- הפערים בשטחי המגרשים נובעים ממדידה מעודכנת
- העברת שטחי מגורים (עיקרי ושרות) מאזור מגורים ב' מיוחד לאזור ג' (עד מקסי 50%)

4.4 טבלת אזורים ותכליות

| שטח מגש | | | | מגרש מס' | ציון בתשריט | אזור |
|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|----------------|---------------------|
| מצב מוצע | | מצב קיים | | | | |
| שטח באחוזים | שטח בדונם | שטח באחוזים | שטח בדונם | | | |
| 52.76% | 6.100 | 45.28% | 5.235 | 130 | כחול - | מגורים ב' מיוחד |
| 15.67% | 1.812 | 24.21% | 2.799 | 131 | | |
| 10.12% | 1.169 | 10.67% | 1.234 | 333 | צהוב - | מגורים ג' |
| 9.21% | 1.065 | 9.80% | 1.133 | 334 | | |
| 0.78% | 0.09 | 6.80% | 0.787 | | ירוק - | ש.צ.פ |
| 3.26% | 0.375 | 3.24% | 0.375 | 29 | ירוק-משובץ | שביל הולכי רגל |
| 8.20% | 0.952 | 0% | 0 | כביש מס' 1 | אדום - | כביש חדש (הרחבה) |
| 100% | 11.563 | 100% | 11.563 | | | סה"כ |

* הפערים בשטחי המגרשים נובעים ממדידה מעודכנת.

6. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנוניות ובהיתלים תשנ"ב 1992)

| מס' יחיד סח"כ | צפיפות נטו/מס' יחיד למגורש | גובה בניה | | אחוזי בניה/ שטח בניה מקסי' | | | | | | | קווי בנין | | גודל מגרש מניימלי במ"ר | שם האזור (שמושים) עיקריים) |
|---------------|----------------------------|-----------|---------------|----------------------------|-----------|---------------|---|----------------------|--|---|---|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| | | במטרים | מס' קומות | לכסוי קרקע | שטחי שרות | שמושים עקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל למפלס הכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | | | |
| 24 | 24 | 9.5 | + 2 מרתף | 45% | 270 מ"ר | 3220 מ"ר | 0 | 58% | לפי תשריט 5 מ' נ3 מ' למרפסות פתוחות (בלבד) | 10 מ' 8 מ' למרפסות פתוחות בלבד. | 3 או 4 לחלונות שרות או דלתות שרות וכניסות | 6100 | אזור מגורים ב' מגרש מיוחד 130 | |
| 12 | 12 | 14 | 4 קומות | 50% | 300 מ"ר | 1445 מ"ר | 72% מותרות לכביש 1 מ' 22% מעל כביש 1 מ' 1 | לפי תשריט | לפי תש ריט | 3 או 4 לחלונות שרות לדלתות שרות או לכניסות 2 מ' לכיוון שביל ציבורי בפנינות בניינים שאורכו לא עולה על 3 מ' | 1812 | אזור מגורים ב' מיוחד 131 מגרש | | |
| 14 | 14 | 26.5 | 7 קומות מסד + | 60% | 240 מ"ר | 1445 מ"ר | 103% | 41% לגבי כביש 6 מ' 6 | לפי תשריט | 3 או 4 לחלונות שרות או לדלתות שרות או לכניסות | 1169 | אזור מגורים ג' מגרש 333 | | |
| 10 | 10 | 26.5 | 7 קומות מסד + | 60% | 250 מ"ר | 1160 מ"ר | 83% | 41% לגבי כביש 6 מ' 6 | לפי תשריט | 3 או 4 לחלונות שרות או לדלתות שרות או לכניסות | 1065 | אזור מגורים ג' מגרש 334 | | |

פרק 5 : תקנות כלליות:

5.1 הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים כולל אתרים למוסדות ובינייני ציבור, שבילים, דרכים, ושטחים פתוחים יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 881 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לעניין, וירשמו על שם עיריית טבריה.

5.2 חלוקה ורישום:

- א. חלוקת השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך, שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- ב. מבצע המבננים רשאי להציע שינוי גבולות מגרשים באישור משרד השיכון על ידי איחוד וחלוקה ובלבד שלא יסתרו הוראות תכנית זו.
- ג. גבולות סופיים של המגרשים יקבעו רק לאחר אישור תכניות בינוי לביצוע במשרד השיכון והבינוי ובוועדה המקומית.
- ד. רישום המגרשים, כחוק, בלשכת רישום המקרקעין יבוצע לאחר אישור החלוקה במשרד השיכון ובמנהל מקרקעי ישראל.
- ה. חלוקת המגרשים לצרכי רישום תעשה על ידי הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

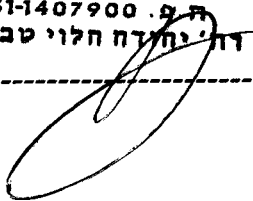
5.3 היטל השבחה:

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י החוק.

יחס ומגיש התכנית :

חב' "כנרת" - חברה לביניין ופיתוח בע"מ.

כנרת
חברה לבנין ופיתוח (1989) בע"מ
ת.פ. 51-1407900
דו"ח יחידה חלוי טבריה

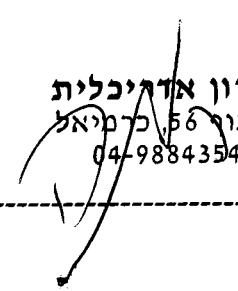


מנהל מקרקעי ישראל :

עורך התכנית :

רמה חיטרון - אדריכלית

רמה חיטרון אדריכלית
רח' מצפה נור 56 כרמיאל
טלפקס 04-9884354



הודעה על אשור תוכנית מס' א.א.א/גמ/גמ/2/109

פורסמה בעיתון הארץ ביום 9.9.99

ובעיתון הוצאה ביום 9.9.99

ובעיתון מקומי הוצאה ביום 10.9.99

תוכנית טעונה
אישור השר

הודעה על אשור תוכנית מס' א.א.א/גמ/גמ/2/117

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4848

מיום 3.2.00 עמוד 2460

ועדה מקומית א"ג
איטוד תכנית מס' א.א.א/גמ/גמ/2/117
חוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8/99 ביום 27/5/00
יחיד היעוץ