

7

תאריך: מרץ 2000

מחוז: צפון

נפה: כינרת

ישוב: טבריה

מרחב תכנון מקומי: "טבריה"

תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית טבריה.

### תכנית מס': ג/ 10687

שינוי לתכנית מס' ג/ 2855

10687	הודעה על אישור תכנית מס
4873	פורסמה בילקוט הפרסומים מס
	מיום 18.4.00

גוש: 15027

חלקה: 10, 11, 12, 13, 14, 81, 97 עד 104 (כולל) בשלמות.

חלקים מחלקות: 111, 118.

קני"מ 1:250

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 10687/ג
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 23.2.00 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

זהו ומגיש התכנית: ד"ר דני טמקין.

בעל הקרקע: ד"ר דני טמקין ואחרים.

עורך התכנית:

עמ"ס ג' 10 אדריכל ומתכנן ערים  
ת.ד. 3453 חיפה 31034. טל: 04-8322888 פאקס: 04-8322975



## תקנון

**1. שם ותחולה:** תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/ 10678" שינוי לתכנית מס' ג/ 2855 ותחול על השטחים המותחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**1.1 מסמכי התכנית:** א. תשריט בקני"מ 1:250 להלן "התשריט".  
ב. הוראות התכנית (5 דפים), להלן "התקנון".  
ג. נספח זכויות קניין בן 3 דפים ערוך ע"י שמאי מוסמך.

**2.0 יחס תכנית זו לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 2855 במידה וחלה סתירה בין תכנית זו לכל תכנית אחרת החלה בתחום תכנית זו, תועדפנה הוראות תכנית זו.

**3.0 מיקום:** טבריה, תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית טבריה.  
גוש: 15027  
חלקות: 10, 11, 12, 13, 14, 81, 97 עד 104 (כולל) בשלמות.  
חלקים מחלקות: 111, 118.

**4.0 שטח התכנית:** 4.4 דונם.

**5.0 מגיש התכנית:** ד"ר דני טמקין, מח' פה ולסת, בית חולים פוריה.

**6.0 בעלות קרקע:** ד"ר דני טמקין ואחרים.

**7.0 עורך התכנית:** עמוס גיינו, אדריכל, ת.ד. 3453 חיפה. טל: 8322888 - 04  
7.01 נספח זכויות קניין: יהודה שנקר- שמאי מקרקעין וכלכלן, רח' שאול 20 חיפה,  
טל: 04-8235806, פקס: 04-8224738

**8.0 מטרת התכנית:** א. איחוד חלקות מס' 11, 12, 99, 100, 101, לחלקה אחת המסומנת בתשריט המצ"ב (מצב מוצע) כחלקה 110, תוך שמירה על זכויות הקניין של בעלי הקרקע.  
ב. הקצאת דרך גישה לחלקה המאוחדת ולחלקות מס' 98, 102.  
ג. הסבת יעוד שטח פרטי פתוח (קיים) ומבני ציבור (קיים), למגורים.  
ד. הקטנת רוחב דרך מס' 1 (רח' הנוטר) לטובת חניית פרטיות.

**9.0 רשימת התכליות:** א. מגורים - בתי מגורים  
ב. דרכים / שבילי גישה - לתנועה מוטורית והולכי רגל,  
ולהעברת תשתיות כגון: מי שתייה, חשמל, שפכים וכד'.

ביאור הסימןהסימן

גבולות התכנית	קו כחול רציף.....
אזור מגורים בינוי ופינוי	שטח צבוע צהוב כהה.....חלקות לבנייה, מבנים.
	שטח צבוע צהוב בהיר..... שבילים וחניות
אזור מגורים .	שטח צבוע כתום .....
מבני ציבור	שטח צבוע חום בהיר תחום בקו שחור.....
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק תחום בקו ירוק כהה .....
זכות מעבר	שטח צבוע חום כהה.....דרך קיימת ומאושרת כחוק
חנייה פרטית	שטח סגור בקו מקוטע.....
דרך לביטול	שטח מרושת בקווים אלכסוניים בשחור.....
	קווים אלכסוניים באדום.....
	מספר ברבע עליון של עיגול.....מספר הדרך
	מספר ברבע צידי של עיגול.....מרווח בניה
	מספר ברבע תחתון של עגול.....רוחב הדרך/שביל.
גבולות חלקה	קו שחור דק רציף.....
גבולות חלקה לביטול	קו דק שחור מקוטע.....
מספר חלקה מוצעת	מספר בתוך עיגול.....
מס' חלקה לביטול	X על עיגול ומספר בתוכו.....
גבול גוש	קו שחור דק ומשולשים לשני צידי לסרוגין.....

**11.0 חלוקת הקרקע:** מאחר וחלוקת הקרקע בתכנית ג/ 2855 אושרה ללא הפעלת פרק ז'

לחוק התו"ב, החלוקה הקיימת תבוטל, ושטח התכנית יחולק בהתאם למופיע בתשריט הרצ"ב. עם אישור התכנית תוגש תכנית חלוקה חדשה לגבי כלל השטח כנדרש עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

**11.1 טבלת שטחים/ אזורים**

שטח / אזור	מצב קיים שטח בדונמים	שטח באחוזים	מוצע בדונמים	מוצע באחוזים
אזור מגורים	-	-	3.80	86.36
חלקות לבנייה, מגורים	1.18	26.82	-	-
שבילים וחניות	0.69	15.68	-	-
מבני ציבור	0.23	5.22	-	-
שטח פרטי פתוח (שפ"פ)	1.13	25.68	-	-
דרכים	1.17	26.60	0.60	13.64
סה"כ	4.40	100	4.40	100

**12.0 טבלת זכויות והגבלות בניה :** עפ"י תקנות התכנון והבנייה (הישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

מס' יחידות למגרש	גבה בניה חירבי		סה"כ אחוזי בניה	אחוז בניה מידי					מרווחים			שטח מגרש מזערי	יעוד
	קומות	מטרים		תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	התחלת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	אחורי	קדמי	צידי		
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
2	3	10.5 נכל נקודה בשטח הבנין	100	50	20	80	-	100**	3	3	3	500	מגורים

\*\* הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית במסגרת בקשה להיתר בניה לנייד אחוזי הבנייה מעמודה 6 אשר בטבלה לעיל לעמודה 7.

**13.0 הפקעה ורישום לצורכי ציבור :** השטחים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

**14.0 אזור מגורים בנוי ופינוי -** הוראות בדבר חזות המבנה וחומרי הבניין: כמוגדר בהוראות תכנית מס' ג/ 2855.

**14.1.1 בניינים קיימים שאינם מקיימים מרווחים חוקיים :** הועדה המקומית לתו"ב רשאית לאשר ועפ"י שיקול דעתה התיכנוני, בקשה להיתר בנייה הכוללת לגטימציה למבנה קיים ו/או בניינים שהוקמו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:  
 א. המבנה נבנה לפי היתר חוקי שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה.  
 ב. המבנה נבנה לפני 1965.  
 תת הסעיפים לעיל יקוימו בסייגים הבאים:  
 ד. המבנה איננו חורג לתחום דרך או שטח ציבורי.  
 ה. במידה והתוספת המבוקשת איננה מקיימת מרווחים צידיים ואחוריים, יש לקבל הסכמת בעלי המגרשים הגובלים.  
 ו. אין מניעה אחרת מכל דין לעשות כן.  
 במקרים מהסוג הנ"ל תתיר הועדה לתו"ב את הקיים עפ"י תנוחתו בשטח. התוספות המבוקשות שאינן על בנייה קיימת יותרו לפי מרווחים המותרים עפ"י תכנית זו. התוספות המבוקשות על קו בניין קיים יותרו ובתנאי של יחרגו מקו. ההיקף של הבניין הקיים.

**14.1.2** במקרים בהם בוצעה בנייה בסטייה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר את הבנייה הקיימת המבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 14.1.1. במקרים בהם לא נשמרו מרווח צידי ו/או אחורי, יש לקבל הסכמת בעלי המגרשים הגובלים

**14.1.3** הליך קבלת תגובת השכנים כדלהלן:  
 "המבקש" יפנה במכתב רשום הנושא אישור מסירה, ובצירוף עותק מהתכנית לבעלי של המגרש השכן שעל גבולו מבוקשת הבנייה בקו אפס, בפנייתו יבקש מבעל הנכס הנ"ל כי יעביר את תגובתו בגין בקשתו של "המבקש" לועדה המקומית לתו"ב תוך 21 יום, ולחילופין, במידה ואין לבעל הנכס השכן התנגדות יפנה ישירות לועדה ושם יצהיר בפני מזכיר הועדה או מורשה מטעמו.

**15.0 חנייה -** פתרון חנייה יינתן בתוך המגרשים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983.

**16.0 פיתוח תשתית :**

- 16.1 מים** - מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 16.2 ביוב** - הועדה המקומית לתו"ב תתנה מתן היתרי בנייה בהגשת תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 16.3 ניקוז** - מי גשמים, ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות וצינורות תת קרקעיים ובהתאם לחוק הניקוז.
- 16.4 חשמל** - **בנייה בקרבת קווי חשמל.**
- א. הועדה המקומית לא תנפיק היתרי בנייה בקרבת קווי חשמל אלא אם נתקיימו התנאים כדלהלן, המרחקים ימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לבין חלק הבניין הקרוב ביותר אל המבנה:
- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
  - ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
  - ברשת מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'
  - ברשת מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'
- ב. אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו, אין לחבור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל לישראל (להלן "חח"י").
- ג. חפירה, חציבה, או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל, בין אם העבודה טעונה היתר בנייה ובין אם לאו, (עפ"י חוק התו"ב), תותנה בתיאום מוקדם עם חח"י, להלן המרחקים מציר הכבל הקרוב ביותר:
- כבל חשמל תת-קרקעי - 2.5 מ'
  - עמוד חשמל במתח נמוך - 2.5 מ'
  - עמוד חשמל במתח גבוה - 5.0 מ'
- ד. חפירה ו/או כרייה באמצעות כלים מכניים, המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים להלן, תותנה בתאום מוקדם עם חח"י:
- כבל חשמלי תת-קרקעי - 10 מ'
  - עמוד חשמל במתח נמוך - 5 מ'
  - עמוד חשמל במתח גבוה - 5 מ'

**17.0 מיקלוט** - הועדה המקומית לתו"ב תתנה מתן היתרי בנייה בהתקנת מקלטים עפ"י מפרטי הג"א העדכניים.

**18.0 היטל השבחה**: יגבה עפ"י החוק.

**19.0 חתימות ואישורים**:



**JEHUDA SHENKAR** B. Sc.  
 Real Estate Appraiser and Economist  
 20, Shaul St., Nave Shaanan  
 P. O. B. 3368 Haifa 31 033  
 Phones: 823 5806  
 823 0061  
 Fax: 822 4738  
 מס' תיק 99/45



שוק יהודה  
 שט 68  
 לטובת ממשלה  
 מזרעין  
 בישראל  
 1999  
 Member of the Real Estate Appraisers Association in Israel

**יהודה שנקר** B.Sc.  
 שמאי מקרקעין וכלכלן  
 רחוב שאול 20, נהב שאנן, חיפה  
 ת"ד 3368 מיקוד 31033  
 טלפונים: 823 5806  
 823 0061  
 פקס 822 4738

9.6.99

לכבוד  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז הצפון  
 בצרת עליה

הנדון: נספח זכויות קנין  
 חלקות 98 ו-99 בגוש 15027, טבריה

שטח החלקות (לפי רישום בטאבו)

חלקה 98 - 132.10 מ"ר

חלקה 99 - 128.31 מ"ר

הבעלות - (לפי נסח רישום מיום 23.12.98)

חלקה 98

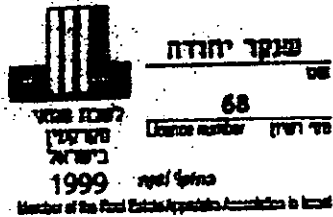
סמקין דן - בשלמות

חלקה 99

סמקין דן - 1/2

מזרחי מתתיהו - 1/2

**JEHUDA SHENKAR** B.Sc.  
Real Estate Appraiser and Economist  
20, Sheul St., Nave Sheanon  
P. O. B. 3368 Haifa 31 033  
Phones: 823 5806  
823 0051  
Fax: 822 4738



**יהודה שנקר** B.Sc.  
שטאי פקדוני ובלתי  
רדוב שאול 20, נח שאנ, חיפה  
ת"ד 3368 31033  
טלפונים: 823 5806  
823 0051  
פקס: 822 4738

מס' תיק 99/45

9.6.99

לכבוד  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז הצפון

הנדון: נספח זכויות קנין  
חלקות 98 ו-99 בגוש 15027, סכניה

מאור החלקות

שתי החלקות גובלות אחת בשניה ונמצאות באופן כללי מזרחית לרחוב הנוטר. חלקה 97 שגובלת עם חלקה 98 פונה לכביש סלול אספלט.

החלקות מישוריות. אין גישה נוחה כידום אליהן. יש בנדיים בסביבה. קידום פיתוח חלקי במקום.

פרטי תכנון של החלקות

לפי תכנית בנין עיר מוצעת מס' ג/10687 שתי החלקות כלולות באזור מגורים ומותר יהיה לבנות בהן - 100% בניה - 80% שטח עיקרי ו- 20% שטחי שרות.

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר או כפי שקיים בשטח.

במסרת התכנית כתוב, בין היתר, כדלקמן:

"ב. הקצאת דרך גישה לחלקה המאוחדת ולחלקות מס' 98, 102"

**JEHUDA SHENKAR** B. Sc.  
 Real Estate Appraiser and Economist  
 20, Shaul St., Nave Shaanan  
 P. O. B. 3368 Haifa 31 033  
 Phones: 823 5806  
 823 0051  
 Fax. 822 4738

**שנקר יהודה**  
 שם  
 68  
 מס רשיון License number  
 לשכת שמאי מקרקעין בישראל  
 ת"ת תשנ"ט 1999  
 Member of the Real Estate Appraiser Association in Israel

**יהודה שנקר** B.Sc.  
 שמאי מקרקעין וכלכלן  
 רחוב שאול 20, נהב שאנן, חיפה  
 ת"ד 3368 מיקוד 31033  
 טלפונים: 823 5806  
 823 0051  
 פקס: 822 4738

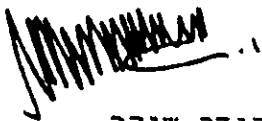
מטרת חוות הדעת

מוצע ליצור מגרש בניה אחד - מגרש זמני מס' 110 - על ידי איחוד חלקות 11, 12, 99 - בגוש הנ"ל.  
 חלקה 99 היא בבעלות שני אנשים שונים. נמסר לי שלא ניתן להגיע לבעל מחצית חלקה 99 - מר מזרחי.

מסקנות

1. חלקו של מר מזרחי לא נגרע כתוצאה מהעברת הזכויות שלו בחלקה 99 לחלקה 98.
2. במקרה של מימוש זכויות בחלקה 98 בעתיד על ידי מר מזרחי ו/או יורשיו, יהיה עליו (או עליהם) לשלם למר שמקין הוצאות יחסית שהיו לו עבור שלבול לעוד השטח למגורים.

בכבוד רב,



יהודה שנקר  
 שמאי מקרקעין

הערה: דו"ח מפורט מצורף בזאת.

