

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-0434720

טה/מק/2/10311 - איחוד וחלוקה ותוספת זכויות בניה

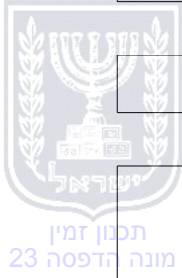
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת וואדי רקת בטבריה, מתחם 7 עפ"י תכנית מתאר ג/18071. מטרת התכנית להסדיר הוספת שתי יחידות דיור, סגירת מרפסת, הגדלת סלון ושינויים בקווי בניין. כחלק מהסדרות אלו ערכה התכנית איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים בהליך של סכמת בעלים. ניידה זכויות בניה בין המגרשים והוסיפה 500 מ"ר זכויות בניה עיקריים למגורים. פירוט ההליך התכנוני הינו:

1. התכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש לשני המגרשים בתחום התכנית.
2. התכנית מעבירה זכויות בנייה של 397 מ"ר עיקרי ו-434 שרות, ממגרש 113 למגרש 110.
3. התכנית מוסיפה זכויות בנייה עד 500 מ"ר לתא שטח 110.
4. התכנית מוסיפה 2 יח"ד לבניין המסומן המסומן באות C בנספח בינוי, סה"כ 8 יח"ד במקום 6.
5. סגירת מרפסת והגדלת סלון כפי שמופיע בנספח בינוי בתא שטח 110A.
6. שינוי קווי בניין לפי תשריט.
7. קביעת גודל מגרש מנימאלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

טה/מק/2/10311 - איחוד וחלוקה ותוספת זכויות בניה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

207-0434720

מספר התכנית

4.824 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה

248989 קואורדינאטה X

745050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מורן, טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	מורן		

שכונה ואדי רקת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15079	מוסדר	חלק	56	57

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
טה/מק/10311/1	113,110

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



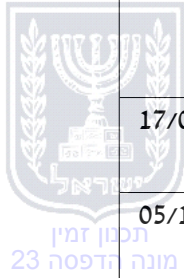
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2002	1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764.	כפיפות	ג/ 11764
05/11/2002	378	5124	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/10311	שינוי	ג/ 10311
10/09/2014	8096	6875	תכנית זו משנה את הוראות תכנית טה/ מק/ 10311 /1.	שינוי	טה/ מק/ 10311 /1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13/07/2016	כמאל נואטחה	13/07/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מחייב לעניין הגובה, של המבנים השונים ומחייב לעניין קווי הבניין בין הבניינים במגרש 110	25/06/2017	יצחק שפירא	25/06/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		25/06/2017	יצחק שפירא	25/06/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב אלחדד			קרית שמונה	ביאליק	18			kobielhadad@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב אלחדד			קרית שמונה	ביאליק	18			kobielhadad@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלי ארנטרוי		א.ח.מ רוטשילד השקעות בנדל"ן בע"מ	ביתר עילית	הרב קעניג	14	02-6507335		keshethasofer@gmail.com
בעלים	חיים יצחק דבורין			ביתר עילית	כף החיים (1)	27	02-5807114		
בעלים	משה יהודה פסין			ביתר עילית	מפעל הש"ס (2)		02-5806738		
בעלים			א. שושן 26 בניה ויזמות בע"מ	טבריה	שד הרצל	11	04-3534839	04-3534839	
בעלים			פסגת מורן בע"מ	טבריה	חלמונית	35			

(1) כתובת: בית 27/1.

(2) כתובת: בית 20/1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@g mail.com
מודד	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206		kamal@nawa tha.com

(1) כתובת: ת.ד 439.



תכנון זמין  
הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת תוספת של 2 יח"ד, סגירת מרפסת והגדלת סלון כולל הליך של איחוד וחלוקה בהסכמה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה.
2. ניוד זכויות בניה בין מגרשים.
3. הוספת זכויות בנייה.
4. הוספת 2 יח"ד.
5. קביעת הוראות בניה וגודל מגרש מנימאלי.
6. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.824			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	60	+2	62	בתא שטח 110 - 36 יח"ד. בתא שטח 113 - 26 יח"ד.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,790	+500	6,290	בתא שטח 110 - 3493 מ"ר. בתא שטח 113 - 2797 מ"ר.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	113,110
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	113,110

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	4,829	100
סה"כ	4,829	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,824.73	100
סה"כ	4,824.73	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים דיור מוגן ודירות נופש בהתאם להוראות טבלת זכויות הבנייה. תחנות טרנספורמציה, מתקני ניטור, תחנות שאיבה מרכזיות.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח בנייה עיקרי בכל מגרש יהיה בהתאם למפורט בטבלת הזכויות.</li> <li>2. נספח הבינוי יהיה מחייב בנושאים הבאים: עניין מספר יח"ד מקסימלי ומס' הקומות למבנה וגובה המבנים וקווי הבניין בין תאי השטח במגרש 110.</li> <li>3. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</li> <li>4. תותר בניית מרפסות בהתאם לקו בניין עילי כלפי החזית ובחריגה עד 40% לצד ולאחור, עבור פרגולה.</li> <li>5. תותר בליטת גג בקווי בניין צדיים כפי המופיע בנספח בינוי.</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	10	40	36	35	5835	1046		1296	3493	430	110	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	10	40	26	35	4318	643		878	2797	1500	113	מגורים	ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי המופיע בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 דרכים וחניות</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.                  ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.                  תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למחלקה המוניציפלית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תוכנית זו כוללת איחוד וחלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט ובטבלאות ההקצאה. רישום החלוקה יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  ב. תחנת השנאה                  1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.                  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.                  3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.                  ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל                  לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:                  א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.                  ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.                  ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל.                  י. ארון רשת - 1 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p>	<p><b>6.4</b></p>



<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם תאגיד המים ומהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד המים ומהנדס הוועדה המקומית.</p>	



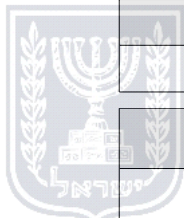
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	

<b>6.7</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>לא תותר כל הקלה נוספת מעבר למופיע בתוכנית זו.</p>	

<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>6.9</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם,</p>	

<b>6.10 שרותי כבאות</b>	<b>6.10</b>
תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.11</b>
<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>6.12 היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	ל"ר	1

### 7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה





פרטי המגרשים הקיימות												
מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעובדים או זכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (באחוזים)	ייעוד המגרש	מס' יח"ד	
	15079		56	פסגת מורן בע"מ	-	-	514845833	2252	20	מגורים	28	
							310053608		80			
							320521420					
							313966558					
							514845833		30			
							514603265		70			
סך הכל											60	4829



פרטי המגרשים המוקצים												
מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעובדים או זכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (באחוזים)	ייעוד המגרש	מס' יח"ד	
	15079		56, 57	פסגת מורן בע"מ	-	-	514845833	3127	42	מגורים	36	
							310053608		35			
							320521420		6			
							313966558		17			
							514603265		100			
סך הכל											62	4829

