

3006337

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 2009-08-02
 נת קבל
 תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טב/ 247 א

תוספת מגרשי מגורים ב "גבעת הבריכות"

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 2009-12-08
 נת קבל
 תיק מס'

מחוז
 מרחב תכנון-מקומי
 סוג תוכנית
 חיפה
 קרית טבעון
 מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית טבעון טב/ 247 א תכנית מס' (א/ 247 א) (הצ"ח) הומלצה לאישור בישיבה מס' 2007002 מיום 20/6/09 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית טבעון טב/ 247 א ג' 247 א/ 2007002 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה
משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' א/ 247 א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.7.08 לאשר את התכנית מנהל תכנון יו"ר הועדה המחוזית	הודעה על הפקדת תוכנית מס' א/ 247 א פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5776 מיום 14.2.08 הודעה על אישור תכנית מס' א/ 247 א פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6105 מיום 8.7.08

דברי הסבר לתוכנית

תכנית טב/35 ב' – מצפור אורנים, הינה תכנית מאושרת החלה על גבעה בחלק המערבי של ק. טבעון. התכנית המאושרת מקצה שטחים למגרשי בניה לבתים דו משפחתיים וכן שטח לבריכות מים בראש הגבעה ושטחים ציבוריים בשוליים. בתחום התכנית, בעת הכנתה, עבר קו מתח גבוה של חב' חשמל ומשום כך השטחים שמתחתיו לא ניתנים היו לבניה והוגדרו כ"אתר לשרותים טכניים" ו"שטח ציבורי פתוח". קו מתח זה פורק ע"י חברת חשמל ולא יחזור להיות שם. רוחבו ומיקומו של השטח שהתפנה מתאים לניצול להשלמת מגרשים ויש בו כדי להשלים את רצף הרחוב המתוכנן אשר נקטע עקב המצאות פרוזדור החשמל. התכנית מציעה בשטח שהתפנה שני מגרשי בניה, באותו אופי ובאותם זכויות בניה כמו בתכנית טב/35 ב המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית תוספת מגרשי מגורים ב "גבעת הבריכות"

מספר התוכנית טב/ 247 א

2.706 ד'

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 13.9.09

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק ועדה מחוזית

61 א(א)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
13/09/2009

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית טבעון**

קואורדינטה X	211.075
קואורדינטה Y	734.925

1.5.2 תיאור מקום

במדרון הדרומי של "גבעת הבריכות", סמוך לרח' יצחק רבין בשכונת ק. עמל שבקרית טבעון.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קרית טבעון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב	קרית טבעון
שכונה	קרית עמל
רחוב	יצחק שדה
מספר בית	48, 29

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12578	מוסדר	חלק מהגוש	84, 83	94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12578	11389

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
טב/ 35 ב	43, 71

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
טב/35 ב	שינוי	שינוי יעוד שני מגרשים כלחלן. שינוי יעוד מ" שטח ציבורי פתוח" ו"אתר לשירותים טכניים" ליעוד של "מגורים א". כל הוראה אחרת אשר כלולה בתכנית טב/35 ב ואשר אינה משתנה במפורש ע"י הוראה מהוראות תכנית זו, תישאר בתקפה עפ"י האמור בתכנית טב/35 ב.	5299	23.5.04
טב/מק/210	כפיפות		5545	28.6.06

(

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעקב מאור	25.1.09	1	ל"ר	1 : 500	מחייב	תשריט תוכנית
		יעקב מאור	13.9.09	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות תוכנית
		יעקב מאור	25.1.09	1	ל"ר	1 : 250	מנחה (ראה הערה)	נספח בינוי תוכנית
		יעקב מאור	25.1.09	1	ל"ר		מנחה	נספח הגנת הסביבה מתחנת השנאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

הערה: מפלסים סופיים יקבעו בתיאום עם התשתיות הציבוריות, לרבות קירות תומכים הקיימים במתחם.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-9717950		09-9717900	11 הרצל		מבני תעשייה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-9717950		09-9717900	11 הרצל		מבני תעשייה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	בעלים
	8630970		8630855	פל 15 חיפה	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי
taba@taba.co.il	8753462	052-4285648	8753836	הערמונים 21 ק. ביאליק	לי"ר	לי"ר	לי"ר	005698832	יעקב מאור	מתכנן ערים
	8513054		8513050	הנזקים 14 חיפה		ת. פאהום שרתים הנדסיים בע"מ	983		איאד פאהום	מודד מוסמך

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
מגרש חדש	מגרש המוצע עפ"י תכנית זו.

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**

א. שינוי יעוד מ"אתר לשירותים טכניים" (פרוזדור חשמל) ומ"שטח ציבורי פתוח א" ל- "אזור מגורים א".
ב. הקמת תחנת השנאה (טרנספורמציה) במגרש מס' 300.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הגדרת שני מגרשים לבניית בית דו משפחתי אחד בכל מגרש.
ב. הקמת תחנת טרנספורמציה במגרש מס' 300.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.706 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	אין	784 +	784		
	מס' יחיד	אין	4 +	4		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א	101,100	ל"ר
שצ"פ	200	ל"ר
אזור לשירותים טכניים	300	ל"ר
דרך מאושרת	400	ל"ר

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

4.1	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים בדירה.
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה להלן.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	שביל ציבורי להולכי רגל, מעבר תשתיות תת קרקעיות, ניקוז ותשתיות אחרות.
4.2.2	הוראות
א.	רוחב השביל רוחב השביל יהיה 5.0 מ'.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א	מעבר כלי רכב, חניות ציבוריות, מדרכות להולכי רגל ורצועות גינון.
4.3.2	הוראות
א	הדרך תהייה דו סטרית הכוללת 2 מיסעות, 2 נתיבי חניה מקבילה ו- 1 מדרכות המשולבות מול מגרשי המגורים בעוד רצועות גינון ברוחב 1 מ' להעברת אספקות וצרכי חיות מחמד. רצועות הגינון ינטעו ויתוחזקו ע"י הרשות המקומית.

4.4	שם ייעוד: אתר לשרותים טכניים
4.4.1	שימושים
א	תחנת טרנספורמציה ורצועת קרקע לכבלים תת קרקעיים.
4.4.2	הוראות
א.	הוראות למניעת קרינה יהיו כאמור בסעיף 6.8 להלן.

(

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)			גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס (מקסימלי)	שטחי בניה (מ"ר)		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת																	
										קדמי	צידי- ימני									
1	0	1.5	0	לי"ר	3.5 מ' (4 הערה)	2.5	במגרש, 4 יח"ד בסה"כ	65	לי"ר	1,064 מ"ר	ניתן להעביר שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שלא יחרגו מסה"כ השטחים המותרים. יותר מרצף - כאמור בהערה מס' 3 (ה).	לי"ר	לי"ר	20 מ"ר	25	25	לי"ר	80 מ"ר	300	לשרותים שכניים
5.0	4.0	4.0	4.0	6.0	הערה 3 (ה)	2	הערה 3 (ה)	2	לי"ר	1,064 מ"ר	ניתן להעביר שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שלא יחרגו מסה"כ השטחים המותרים. יותר מרצף - כאמור בהערה מס' 3 (ה).	לי"ר	לי"ר	20 מ"ר	25	25	לי"ר	80 מ"ר	101, 100	מגורים א

הערות לטבלה – השטחים וההערות מבוססים על המאושר בתכנית טב/ 35 ב, סעיף 13 – "הוראות הבניה".

1. כל יחידות הדיוור על מגרש אחד יהיו בבניין אחד, שיתוכנן ע"י אותו אדריכל.

2. שטח של 20 מ"ר המשמשים לחלל עליית גג או חדרי יציאה לגג ומדרגות לגג – אינם ניתנים להמרה וקיומם יותר ליעודים אלו.

עמוד 10 מתוך 18

13/09/2009

3. כללי: חישוב שטחי הבניה יעשה עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים"), אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו.

א. גגון הכניסה לא יחושב בשטח הבניה בהתמלא כל התנאים הבאים:

1. הגגון יהיה זיזי. 2. שטחו לא יעלה על 4.0 מ"ר. 3. עומקו לא יפחת מ- 1.0 מ'. 4. לכל דירה יהיה רק גגון בלתי מחושב אחד. 5. חניה מקורה בכניסה לדירה לא תחשב כגגון לעניין זה.

ב. שטחי החניות יהיו בלתי ניתנים להמרה וקיומם יותר אך ורק במקומות המיועדים לכך בנספח הבינוי. לחניה יותר קירויי קשיח בלבד וגובהו הפנימי הממוצע יהיה 2.2 מ'.

ג. שטח לחדרי מכונות יהיה בלתי ניתן להמרה וקיומו יותר בכפוף להצגת תכנית ביצוע ומפרט טכני.

ד. שטח למחסן יהיה בלתי ניתן להמרה וקיומו יותר בכפוף להצגת תכנית ביצוע.

ה. יותרו שטחי שרות בקומת המסד או במרתף בתנאי שלא יחרגו מ- 60% משטח הקומה שמעליהם וגובהם הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.

4. הגובה ימדד מעל פני קרקע טבעית או חפורה, בכל נקודה שהיא. ברצועת המגרשים החיצונית (עפ"י תשריט תכנית טב/35 ב') ובתנאי שגובה מירבי מפני הכביש לא יעלה על 3.5 מ' עבור גג שטוח ו- 4.5 מ' עבור גג משופע. בבניה שטוחת גגות יותר בנוסף לכך, מבנה יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר (כולל מדרגות) וגובה פנימי של עד 2.2 מ' מעל פני הגג.

כל הגגות השטוחים יהיו אופקיים (עם שיפועים מקובלים לניקוז מי גשם) ויכללו גימור עמיד כגון ריצוף או חצץ. כל הגגות המשופעים יכוסו ברעפים לסוגיהם, או בכיסויים קשיחים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.

5. לא יותרו קומות עמודים.

13/09/2009

עמוד 11 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1. עיצוב אדריכלי של חזית הרחוב**

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית אדריכלית לעיצוב אדריכלי של חזית הרחוב בקני"מ 1 : 500, אשר תהיה בהתאמה לחזית הקיימת של הרחוב עפ"י תכנית טב/35 ב. התכנית תציג את מיקום פחי האשפה, פילרים לחשמל, תאי בזק, מקומות החניה, גדרות, חומרי בניה וכל פרט אחר, עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר, המשפיע על חזות הרחוב.

6.2. שילוב עצים כתנאי לאיכלוס

- א. לכל עקירה של עץ קיים יידרש אישור מוקדם כתנאי למתן היתר בניה.
 ב. לא יינתן אישור איכלוס אלא אם נכללים במגרש עצים בוגרים בכמות של לפחות עץ אחד לכל 200 מ"ר משטח המגרש.

6.3. פינוי פסולת מוצקה

- א. על מבקש היתר הבניה לתאם מראש עם המינהל ההנדסי את האמצעים לפינוי פסולת מוצקה, גודלם ומיקומם.
 ב. לא יינתן אישור איכלוס אלא אם הותקנו כל האמצעים הנדרשים לשביעות רצונו של מהנדס הרשות המקומית.

6.4. עבודות פיתוח, פינוי פסולת בניה ופיתוח ומניעת דרדרת

- א. יוזם תכנית זו יבצע את כל הקירות התומכים הנדרשים לצורך סלילת הכבישים ופיתוח השטחים הציבוריים.
 ב. לאורך מגרשי הבניה הממוקמים בטבעת חיצונית (מס' 26 – 1 עפ"י טב/35 ב) יבנה קיר תומך אחיד, בפיתוח אחד ע"י החברה המפתחת, טרם מתן היתר למבנים אשר בתחום מגרשים אלה.
 ג. קו הביוב הנדרש יעבור בתחום המגרשים. תותר ירידה אחת או שתיים, לקו מאסף הביוב, דרך השצ"פ, או דרך השטח שבתחום תמ"א 22, ויינתנו הנחיות קק"ל להחזרת המצב לקדמותו.
 ד. תנאי למתן היתר פיתוח או היתר בניה יהיה המצאת חוזה התקשרות עם אתר מאושר לסילוק פסולת בניה ופיתוח. בהיתר הפיתוח או הבניה יקבע ההיקף המשוער של הפסולת. בתום הבניה תידרש אסמכתא על פינוי הפסולת בהיקף שנקבע, בסטיות סבירות.

6.5. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש בשיעור של שני מקומות חניה לכל יח"ד.

6.6. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 והתקנות לפיו.
 ב. אם יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 ג. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה או חפירה, וזאת אם יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.7. הוראות בדבר העשרה והגנה על מי תהום

א. בתחום המגרש יותרו שטחים חדירי מים בשיעור של 15% לפחות. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ב. ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בריכות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.8. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

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 מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה.

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. אל אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

סוג הקו/המתקן	מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'	-----
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2 מ'	-----
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל חשוף או מצופה	5 מ'	-----
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	-----
ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	-----	20 מ'
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-----	35 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-----
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	-----
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חב' החשמל	-----
י. ארון רשת	1 מ'	-----
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	-----

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן 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 מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קוי 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.

6.9. אספקת חשמל

- א. כל רשת אספקת החשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית.
 ב. תחנת ההשנאה תמוקם בתחום התכנית בשטח המיועד לאתר לשרותים טכניים (תא שטח 300).

6.10. שירותים הנדסיים

- א. ביוב – על היזם להתחבר לנקודה הקרובה ביותר של רשת הביוב העירונית בהתאם לתכניות הביוב והטיפול בשפכים של המ. המקומית ובאישור מהנדס המועצה. האישור יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.
 ב. מים – אספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של הרשות העירונית.
 ג. ניקוז מי גשם – ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה. האישור יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
 ב. יוכן תשריט לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית שבו השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכלולות שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י רחובות ואו גבולות חלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

6.12. מניעת קרינה מתחנת השנאה (טרנספורמציה)

- א. חברת החשמל, באמצעות בעל היתר למתן שירות לפי תקנות הרוקחים, תבצע מדידות של רמות השדה האלקטרומגנטי, תוך שישה חודשים לאחר הפעלת תחנת הטרנספורמציה, סביב התחנה ובסמיכות לשימושי וליעודי הקרקע הרגישים לקרינה, לרבות במגרשים 100 ו- 67.
 ב. פרוטוקול מדידות הקרינה, כולל מיקום נקודות המדידה, יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה, מתוז חיפה.
 ג. במידה ורמות השדה האלקטרומגנטי המדווחות בסמיכות לשימושי או יעודי הקרקע הרגישים לקרינה תהיינה גבוהות מהערך שקבע המשרד לאיכות הסביבה, תנקוט חברת החשמל באמצעים להפחתת רמות השדה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ולאחר מכן תבצע חברת החשמל מדידות חוזרות.

6.13. תנאים מוקדמים לאיכלוס

- תנאי לאיכלוס מבנה מגורים יהיה הסדרת רצועת השצ"פ הסמוכה, הניצבת לדרך 1, לתנועת הולכי רגל, בצורה נוחה ככל האפשר.

6.14. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

6.15. הפקעת מקרקעין

- מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יוחזרו לרשות המקומית, עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

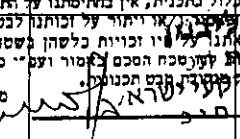
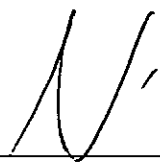
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	הוצאת המגרשים למכרז	
ב	הגשת בקשה להיתר	

7.2. מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	לי"ר	חברת מבני תעשיה בע"מ חברת מבני תעשיה בע"מ		7/6
יזם בפועל (אם רלבנטי)	לי"ר			
בעלי עניין בקרקע	לי"ר	מנהל ישראל		30.7.09
עורך התכנית	יעקב מאור	005698832		16/09

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
/		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה		
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:		
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהיר עורך התוכנית

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 26/277 א' ששמה א/מסד גידול ק"פ ת"א 2017 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מספר רשיון

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

~~2~~

ב.

2

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

13/09/2009

עמוד 18 מתוך 18

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, _____
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
 (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
 או לחילופין (מחק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
 המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
 המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
 תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה. ✓		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה. ✓		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה. ✓		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! : הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.