

03A
20.8.08

תכנית מס' ג/17201

מכא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17201

מגה אור טבריה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: טבריה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תוכנית מס' ג/17201
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.11.08 לאשר את התוכנית
~~מגה טבריה~~
ועדה מקומית

הודעה על אישור תוכנית מס' ג/17201
מדינת ישראל חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מיום 18.11.08

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת אשר מטרתה ריכוז שטח למסחר בתא שטח רציף והענקת זכויות הבניה למגורים למגרשי בניה למגורים למגרשי בניה אחרים בשכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוכנית זו תקרא התכנית מסי ג/17201 מגה אור טבריה המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/10911 בתוקף.</p>	<p>שם התוכנית 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<p>17201/ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>62.16 דונם – מחושב גרפית</p>	<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>
<p>תוקף</p>	<p>מהדורות שלב</p>	<p>1.3</p>

4 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 03/08/2008

<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית 1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
---------------------	---	--------------------------

<p>איתוד וחלוקה בהסכמת הבעלים</p>	<p>סוג איתוד וחלוקה</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הודאות של תכנית מפורטת</p>
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הודאות לענין תכנון תלת מימדי</p>
<p>ועדה מתוזזת</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>
<p>לא רלוונטי</p>	<p>לפי סעיף 10^א בחוק היתרים או הרשאות</p>
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	

^[1] אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (11-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 24
03/08/2008

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טבריה
	קואורדינטה X	247,050
	קואורדינטה Y	743,400

1.5.2 תיאור מקום שטח באזור תעשייה במערב עיר טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מחוז טבריה
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

ערן מבל
 ארכיטקטורת ובנוי ערים בע
 ח.פ. 0-226798-51
 רח' קסל 4, טבעון
 טל. 04-9835346

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	טבריה
	שכונה	
	רחוב	
	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15759	מוסדר	חלק מהגוש	14-18, 90, 94	112, 113
15760	מוסדר	חלק מהגוש	14-16, 76, 85	99, 103

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא ירשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10911/ג	171, 192, 211, 33-26, 181

1.5.8 מרחבי תכנון (ובלים בתוכנית)

גליל תחתון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
3.08.2000	4906	תוכנית זו גוברת על תכנית 10911/ג	שינוי	10911/ג
11.11.1981		הקלה מתמ"א 13 שינוי מיעוד חקלאי למסחר	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 13 כנרת
27.12.2005	י.פ. 5474	התכנית תואמת תמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
10.5.1984	י.פ. 3052	התכנית תואמת ת.מ.מ 2	כפיפות	תמ"מ 2/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מריאנה ארדץ	31.07.08		24		מחייב	הוראות התוכנית
		סבטה גולברייך	31.07.08	1		1:1250	מתליב	תשריטת התוכנית
		סבטה גולברייך	5.11.07	1		1:1000	מנהל	תכנית בנייה
		ש. קרני מהנדסים בע"מ	5.11.07	2		1:500	מחייב	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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.

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

1.8.1 מניש התוכנית

שם/ חלקה	דוא"ל	פקס	טלפני	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התוכנית
		089744898	0526646106	089744890	א.ת. שלכת 117, ד.ג. מרכז 73188	"מגא אור" אחזקות בע"מ				מניש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפני	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	089744898	0526646106	089744890	א.ת. שלכת 117, ד.ג. מרכז 73188	"מגא אור" אחזקות בע"מ				יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

דוא"ל	פקס	טלפני	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	046725314		04-6739503	ת"ד 508 טבריה 14105	קדוש נדל"ן בע"מ (רשת מקומית ארצי)				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפני	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
gram@mebejar.ch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קק"ל 4 36082	רמי טכנו	052196821	עין מבט	אדריכל	עורך התכנית
kantilury@zahav.net.il	046013680	0522840602	046013680	רח' המשועים 4306, ת.ד. 11/20 מנרת עליה 17532	ק. רמי המשועים	879	כחול וזכבי	מהנדס מאדמי המודר	מודר
Kantilury@netvision.net.il	048251095		048244469	רח' דודמאיר ארמל 34334	רמי קורני מנהלים בע"מ	12449	קרני שמואל		יועץ תכנון

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש הנופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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 ממסחר ומגורים משולב למסחר
- ב. שינוי יעוד מגרשים 32, 33 ממגורים ג למסחר.
- ג. שינוי יעוד ממגורים ג למגורים ב.
- ד. העברת זכויות המגורים ממגרשים 171, 32 ו-33 למגרשים 26, 27, 28, 29, 30, 31 הגדלת מס' הקומות במגרשים אלה.
- ה. ביטול דרך מס' 16 והצעת דרך חדשה בדרום המתחם.
- ו. הקלה בקו בנין מדרך 77 במקום 100 מ' מציר הדרך ל-85 מ' מציר הדרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. פירוט זכויות והוראות בניה לשטח למסחר ומתקנים הנדסיים.
- ב. פירוט הוראות נוספות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	62.16
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאר	ממרט				
שינויי ייעוד לשטח למסחר העברת זכויות מגורים למגורים ב'			שינויי ייעוד למסחר	2560 למגורים 15,000 למסחר	מ"ר עיקרי	מסחר ומגורים משולב
				32	יחיד	
שינוי ייעוד למסחר (2) מגרשים ושאר המגרשים למגורים ב'				31680	מ"ר עיקרי	מגורים ג'
				288	יחיד	
		34,240			מ"ר עיקרי	מגורים ב'
		320			יחיד	
		15,000	ללא שינוי		מ"ר	מסחר
		3,500	ללא שינוי	3,500	מ"ר	מגנים ומוסדות ציבור
		100	ללא שינוי	100	מ"ר	מתקנים הנדסיים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	26-31	
מסחר	171	
מבנים ומוסדות ציבור	181	
מתקנים הנדסיים	194, 192	
דרך מאושרת	20	
דרך מוצעת	50	

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

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. מסחר, כגון: חנויות, מרפאות, סופר מרקט, בתי קפה, מסעדות וכו' ומשרדים, לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש הפוגע באיכות החיים ומפריע לדיירי הסביבה.	
הוראות	4.1.2
א. עיצוב אדריכלי	גימור החזיתות יהיה מתומרים עמידים כגון אבן טבעית, חיפויי מתכת וזכוכית. יאסר שימוש בטוח זרוק (שפריץ). פרגולות ומעברים מקורים בחזיתות המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת. כל המתקנים הטכניים, חצר המשק וצנרת האספקה, יוסתרו בתוך מעטפת המבנה, או בחללים טכניים שאינם גלויים לחזיתות המבנים.
ב. תכנית פיתוח:	התכנית תכלול גובה מפלס הפיתוח של המגרש ומפלס הבנין וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, תקשורת, תאורה ושילוט. מדרכות, גיטון, גדרות וקירות תוחמים ימורטו בנספת. עמדות אשפה וגז יוגשו כחלק ממערך הפיתוח שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר.
ג. תכנית בנייה:	תוגש בקניימ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבנין, גישות לבנין, הסדרי חניה, ענינה ופריקה, ניקוז: חתכים, מפלסים וכדו'.

שם מתקנים הנדסיים	4.2
שימושים	4.2.1
מתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים, מתקני חשמל וכדומה.	
הוראות	4.2.2
א. עיצוב אדריכלי	מתקן הנדסי ישולב עם הנדר כחזית אחת. פירוט המבנה יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות.

4.3	מגורים ב'
4.3.1	שימושים
	<p>בנייני מגורים בני 7 קומות. תותר בניית דירת גן אשר אליהן תוצמד יחידת קרקע בבניינים מדורגים יותר להצמיד לכל דירה את הגג הפתוח של הדירה התחתונה הגובל עם הדירה. תותר בניית מרתפים לתניה מתחת לבנין בקוי בנין צדדי ואחורי 0 ובקו בנין קדמי זהה לבנין. שטחי מרתפי החניה יתווספו לשטחי השירות המופיעים בטבלת זכויות הבנייה.</p>
4.3.2	הוראות
.א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר: אבן גלילית בעבוד טלטיש עד סוף קומת רביעית לפחות, מעל אפשרי חומר רחיץ בנוונים לבן עד קרם, זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום אנודיזו או צבוע בתנור. קיים איסור על שימוש בטיח לכל סוגיו. קיים איסור על שימוש ברפרסות פלסטיק לתריסים או מסתורי כביסה.</p> <p>גגות: חובת עיצוב הגג כולל כל המערכות על גביו- דודי שמש, קולטים, אנטנות ומתקנים אחרים כחלק מהמבנה, תחול חובת עליה ציבורית לגג לצרכי אחזקה ושרות.</p> <p>גגות שטוחים: האטמו וירוצפן.</p> <p>תותר בניית דירות גן אשר אליהן תוצמד יחידת קרקע בבנייה מדורגת יותר להצמיד לכל דירה את שטח הגג הפתוח של הדירה מתחתיה, הגובל עם הדירה. תותר בניית מרתפים לתניה מתחת לבנין בקוי בנין צדדי ואחורי 0 ובקו בנין קדמי זהה לבנין. שטחי מרתפי החניה יתווספו לשטחי השירות המופיעים בטבלת זכויות בניה.</p>
4.4	מבנים מוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
.א.	מבני חינוך
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
.א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים, למעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקני רחוב.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
.א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים, למעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקני רחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לרזום (מ"ר)	מספר יחיד	תכנית %7 משטח ת"א (משטח)	אחוז בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	שטח בניה מ"ר			מגדל מגורי (מ"ר)	מס' ת"א	יעוד
	שטח	יחיד								קדמי	שדות	עקבי			
5	5	5	2	12			30%	141.48%	28,050	11,550	1,500	15,000	23,000	171	מסור
6	6	6	4.5	9			35%	63.20%	4,500	500	500	3000	7,120	181	המסכות ציבורי
3	3	3	1	3					7,100				310	194,192	הרדסים
6	6	6	7	27		510	31.5%	100%	43,280		9,400	39,140	3,480	26-31	מגורים ב'

הועדה המקומית רשאית להגדיר העברת שטחים עיקריים ושטחי שדות מוגבלים מעל 0.00 אל מכללים מתחת ל-0.00, ובלבד ששך כל השטחים לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות הבניה.
 הועדה המקומית רשאית לשנות את זכויות הבניה המופיעות בטבלה לפי הוראות חברת החשמל.

6. הוראות נוספות

6.1	פיתוח סביבתי
א.	תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ב.	התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, תומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
ג.	<p>נגר עילי מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים, או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים ותחנות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.2	הוראות נוף
א.	חניה במגרשים-גיטון
ב.	החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת מהכבישים על-ידי שטחי גיטון
ג.	<p>אזורי פריקה וטעינה אזורי פריקה/טעינה יהיו מוסתרים מהכבישים לשביעות רצון מהנדס הוועדה.</p> <p>גיטון והשקייה 1. שטחי הגיטון יהיו לפחות 10% משטח המגרש. 2. רצועות הגיטון בגבולות המגרש יהיו גבול מגרש קדמי-רצועת גיטון כרוחב 1.0 מ' (למעט חזיתות מסחריות, בהן ישתלבו עצים במדרכה) 3. בכל רצועות הגיטון יונטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקייה.</p>
ד.	שמירת עצים יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים, המשתענתיים בתכנון מפורט.
6.3	המקעות
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעי' 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>
6.4	חלוקה ורישום
א.	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה והתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודים (מדידה ומיפוי), תתשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו כפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965</p>
ב.	החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.
ג.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5	היטל השבחה
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם
	מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.6	תנאים למתן היתר בניה:
א.	1. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בק"מ 1:250, שתכלול גם את עיצוב הכניסה אל המגרש.
	2. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שכלים, מסלעות, רחובות מרוצפות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלפון מים וכיוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן הפתרון התנועתי בתחום המגרש.
	3. במסגרת התכנית ינתן מפרט עפ חומרי גמר, צבעים ודוגמאות. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש הארצי וצפיים משטחי הציבור.
6.7	חניה
א.	החניה תתוכנן בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983 התשמ"ג, או התקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.
6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר בניה למרכז המבקרים, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקטן התכנון והבניה.
6.11	תשתיות
	ביוב: תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הכיוב של הישוב באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך.
	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה.
	סילוק אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
	לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הכניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

6.12	חשמל																								
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים מאו חדר מיתוג, פרכי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים.																								
ב.	בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים מתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.																								
ג.	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.																								
ד.	<p align="center">איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מן המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן. לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="459 734 1241 1048"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהעתיק הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.25 מ'</td> <td>2.00 מ'</td> <td>1. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.75 מ'</td> <td>1.50 מ'</td> <td>2. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>6.50 מ'</td> <td>5.00 מ'</td> <td>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td>8.50 מ'</td> <td>-</td> <td>בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td>13.00 מ'</td> <td>9.50</td> <td>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>-</td> <td>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>-</td> <td>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות תפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</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.</p>	מצייר הקו	מהעתיק הקיצוני		2.25 מ'	2.00 מ'	1. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	1.75 מ'	1.50 מ'	2. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	6.50 מ'	5.00 מ'	3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי	8.50 מ'	-	בשטח פתוח	13.00 מ'	9.50	4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי	20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	35.00 מ'	-	5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
מצייר הקו	מהעתיק הקיצוני																								
2.25 מ'	2.00 מ'	1. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																							
1.75 מ'	1.50 מ'	2. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד																							
6.50 מ'	5.00 מ'	3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי																							
8.50 מ'	-	בשטח פתוח																							
13.00 מ'	9.50	4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי																							
20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																							
35.00 מ'	-	5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																							

6.13 תאורת רחוב
מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.

6.14 אשפה ופסולת
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסופן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

- 6:15 מיגון אקוסטי**
- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה כהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
שלב א'	מבנה מסחר	
שלב ב'	מגורים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
			מנה אור אחזקות בע"מ	מנה אור אחזקות בע"מ	
			מנה אור אחזקות בע"מ	מנה אור אחזקות בע"מ	
בעלי עניין בקרקע	1. קלדש נדליץ בע"מ 2. דג הכסף נכסים ומבנים	511889982 511737512			
	3. יסבאום שכנא 4. שוורץ מרידה	014626728 155084263		בן ציון אברמוביץ ע"מ מ/פ 10313 SENSON ABRAMOWITZ ADVOCATE	
	5. פוסק קרול	1338705			
עורך התכנית	ערן מבל	052196821	ארכיטקט ד"ר רבנו ערים בע"מ	ארכיטקט ד"ר רבנו ערים בע"מ	03/08/2008 1900 הרשמה ל-4 טבעות 04-982519

קלדש נדליץ בע"מ

ארכיטקט ד"ר רבנו ערים בע"מ

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
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹⁰¹		כללי
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית נובלת במחוז שקן?		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אם כן, פרט: _____		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית נובלת במרחב תכנון מקומי שקן?		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אם כן, פרט: <u>גליל תחתון</u>		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אם כן, פרט: _____		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• שמירה על בנינים או אחרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (2)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

¹⁰¹ עיני תקטת התכנון והבניה, תקפה 2 או 3 לתסקירי המכה על הסביבה הארשי-2005.
¹⁰² הערה הבדיקה אינה נדרשת בחלונות של חיספת בליה לטובה בלבד למבנה קיים ולא שיש ייחד.

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

⁽³⁾ מסמכי המעשים שתייחסים להלך בו בנהל מבא"ת – "החזית לגביית תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 5.5 בנהל אי מורהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מסמכי המעשים שתייחסים להלך אי בנהל מבא"ת – "החזית לגביית הריאות העומת".

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני התתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17201 ששמה מגה און סבריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרת מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. ש. קרני מהנדסים בע"מ, תכנון וייעוץ בהנדסה אזרחית. נספח תנועה
- ב. _____
- ג. _____
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.

ערן מבל
 ארכיטקטורה ייעוץ ערים בע"מ
 ח.פ. 0-90-2251
 דרך המנחת 6/נובעת
 08/08/2008

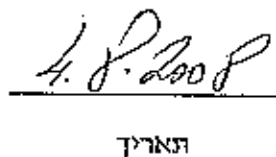
03/08/2008
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה קרני שמואל (שם), מספר זהות 05754072, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17201 ששמה מגה אור טבריה (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון/רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00012449.
או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא הלח לגבוי 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 זלעיל הוא שמי, החתימה זלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר


תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17201/ג

(בעת המדידה המקורית)

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

מכ"ת מס' ג/17201
 מודד המוסמך
 חתימה 87

879
 מספר רשיון

שם המודד המוסמך
 כהן יצחק

(בעת עדכון המדידה)

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

מכ"ת מס' ג/17201
 מודד המוסמך
 חתימה 87

879
 מספר רשיון

שם המודד המוסמך
 כהן יצחק

(בתוכנית איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שערך 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 סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מסמך 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 המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

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

ערך 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.