

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' טה/מק/גנ/42/287

שם תוכנית: קו בניין לח. טרנספורמציה בחלקה 40 טבריה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: טבריה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 42/287/טה/מק/גנ/42/98</p> <p>פורסמה בעיתון <u>אגודת</u> ביום <u>9/1/78</u></p> <p>ובעיתון <u>צפנה</u> ביום <u>10/5/78</u></p> <p>ובעיתון מקומי <u>מגז</u> ביום <u>28/1/78</u></p>	
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 42/287/טה/מק/גנ/42/98</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6103</p> <p>ביום <u>10/1/78</u> עמוד <u>3689</u></p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית נועדה להסדיר קו בניין אחורי וצדדי במגרש לצורך בניית חדר  
טרנספורמציה לפי דרישת חברת חשמל לישראל.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קו בניין לח. טרנספורמציה בחלקה 40 טבריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

3.600 דונם

1.2 שטח התוכנית

• נותן ונוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

28.01.10 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

4) א.א. (א) 4

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או תרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה

קואורדינטה X 250.000  
קואורדינטה Y 744.000

1.5.2 תיאור מקום טבריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית טבריה

התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית צנחנים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי מגרשים בשלמותם	מספרי חלקות בחלקן
15045	• מוסדר	• חלק מהגוש	40	51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
287/ג	כפיפות		3908	31.07.91
מק/טה/ג/14/287	שינוי	שינוי קו בניין לח.טרנספורמציה	5037	14.12.01
11764/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11764	5049	17.01.04

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחלה	קנייני	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון	• מתקין		14		30.12.09	י.הרמן-אדרי	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מתקין	1:250		1	30.12.09	י.הרמן-אדרי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית כהחלטה של ועדה מקומית, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המונחים וגבול המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החלואות על התשייטים.

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

מניש התוכנית 1.8.1											
גוש/חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מחנה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		6724404	0505319585	6724404	2220	ספרות ת.ד. 2220	שם תאגיד / שם רשות מקומית	51-162223-5	51-162223-5	סרבליס ניסים בע"מ	

יום במנועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מחנה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	6724404	0505319585	6724404	2220	ספרות ת.ד. 2220	שם תאגיד / שם רשות מקומית	51-162223-5	51-162223-5	סרבליס ניסים בע"מ	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מחנה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	6724404	0505319585	6724404	2220	ספרות ת.ד. 2220	שם תאגיד / שם רשות מקומית	51-162223-5	51-162223-5	סרבליס ניסים בע"מ

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מחנה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	6620222-04	0546840030	6620222-04	ת.ד. 724	ת.ד. 724	שם תאגיד / שם רשות מקומית	40181	054514237	הרמן יואל	עורך ראשי
	8338759-04		8312030-04	חפזה רחל שגית 17		שם תאגיד / שם רשות מקומית	596		שגית רחל שגית בע"מ	עורך

**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

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 בהיעדו כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קו בניין אחורי וצדדי לצורך בניית חדר טרנספורמציה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי בקו בניין אחורי מ-5.0 מ' וצדדי דרומי מ-3.0 מ' ל-0 מ' עבור חדר טרנספורמציה לפי (א.62) (4) (4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

לפי ג/287.

**3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

לפי ג/287.

**4. ייעודי קרקע ושימושים**

לפי ג/287.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לפי ג/287 למעט קו בניין אחורי וצדדי - 0 לחדר טרנספורמציה.

**הוראות נוספות**

- 6.1 **תנאים למתן היתר בניה :**  
 א. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- 6.2 **זרכים וחניות**  
 א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- 6.3 **הוראות בנושא חשמל**  
 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית בקווי בניין קדמי, צדדי ואחורי 0 מ'.
- ד. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :**  
 לו יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :  
 ברשת מותח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר  
 קו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר  
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר  
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו  
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו  
 מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר  
 מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר  
 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.  
 אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
 הנרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 6.4 **מים**  
 אספקת מים תהיה מרשת מקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.
- 6.5 **ניקוז**  
 לא רלוונטי
- 6.6 **ביוב**  
 לא רלוונטי
- 6.7 **אשפה**  
 לא רלוונטי
- 6.9 **קולטי שמש על הגג**  
 לא רלוונטי



- 6.10 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.
- 6.11 הפקעות לצרכי ציבור**
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- 6.12 חלוקה ורישום**
- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנון האמורות.  
 וזאת תוך 12 חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תנוגש לננהל כהגזרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 6.14 פיקוד העורף**
- תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב מיידי	התניה

### 7.2 מימוש התוכנית

מיידי

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מניש התוכנית
18.04.20			51-162223-5	טרבלסי ניסים בע"מ	
18.04.10			51-162223-5	טרבלסי ניסים בע"מ	בעלי עניין בקרקע
18.04.10		הרמן יאיר - אדריכלים מס' תשלום 40181 כפר מבורית ד. 724 טל: 04-6620222	054314257	יאיר הרמן-אדרי	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תווס הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מס' זכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקיון וכיו"צ אם כן, פרט:		
	√	האם נולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1	תש"ט התוכנית (1)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ונוצצ-זהה	6.2 2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וטגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום ותרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע -- בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי כנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מסכר 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	

<sup>(1)</sup> יועצי הסעיפים מתוידמים לחלק ב' בנוהל מבא"ת  
<sup>(2)</sup> י"ת לנתחוס לסעיף 1.5.3 וחלק א' בנוהל הוראית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		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 נשנה הוראות בדבר:		
✓		שמירה על ריניט או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		שמירת נקודות קדושים		
✓		בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים תומכים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

<sup>(2)</sup> תסקירי הסעיפים מתייחסים לחלק אי-בנוהל מבריון - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(3)</sup> ראה הונויחשות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתחומי האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(4)</sup> הערת: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת ניהול לנחיה בלבד. למכנה קיים לא שיוו ייעוד.

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה הרמן יאיר (שם), מספר זהות 054314257, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/טה/ג/42/287 ששמה שינוי קו בניין לחדר טרנספורמציה במגרש 40 (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 40181.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ  
 א.  
 ב.  
 ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, הנוקנות, 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.

הרמן יאיר - אדריכלים  
 מס' רשיון 40181  
 מספר זהות 724  
 טל 04/6620212  
 חתימת המצהיר

18.04.10  
 תאריך