

200075/405-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז תל אביב
11-09-2013
גני איילון
נכרת עילית


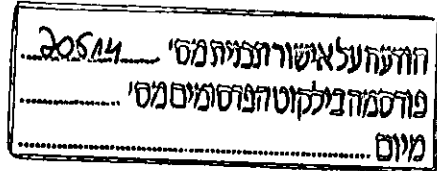
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20514

שם תוכנית: גני איילון - טבריה עילית

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

- המגרש נמצא באזור התעשייה טבריה עילית.
- התוכנית מוגשת על-מנת להתאים את גבולות המגרש ויעודי הקרקע לבנייה הקיימת בפועל במגרש.
- התוכנית מציעה החלפת שטחים.
- התוכנית קובעת ומגדירה יעודי קרקע, החלפת שטחים, הנחיות ושימושים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	גני איילון - טבריה
		מספר התוכנית	20514/ג
1.2	שטח התוכנית		5.371 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	4
		תאריך עדכון המהדורה	02/09/2013
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
		לפי סעיף בחוק	ל.ר
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה

קואורדינטה X 247.050
קואורדינטה Y 742.875

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טבריה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
כנרת

טבריה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
הנשיא ויצמן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15249	• מוסדר	• חלק מהגוש	****	55,58,61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
69/בת	25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.08.2007	5704	אזור א'1	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
30.07.2007	5696	ישוב עירוני ומניעת זיהום מים.	• כפיפות	תמ"מ 9/2
27.12.2005	5474	מרקם עירוני שטח שימור משאבי מים	• כפיפות	תמ"א 35
04.12.2001	5041	תוספות והוראות בניה	• כפיפות	טה/מק/ג/14/287
14.11.1991	3943	שינוי יעוד	• שינוי	ג/בת/69
05.11.1981	2760	ישוב עירוני רצועת חופי הכנרת	• כפיפות	תמ"א 13
26.08.1976	2247	תכנית מתאר ארצית לדרכים דרך 768 ודרך 503 (שד' ויצמן)	• כפיפות	תמ"א 3

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה כשתאושר.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדר' משה ענתבי בשיתוף אדר' ערן מבל מתכנן ערים	8.05.2012	לא רלוונטי	23	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' משה ענתבי בשיתוף אדר' ערן מבל מתכנן ערים	8.05.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' משה ענתבי בשיתוף אדר' ערן מבל מתכנן ערים	8.05.2012	1	ל"ר	1:250 , 1:125	מנחה	נספח בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	04-6725314		04-6739555	טבור הארץ, טבריה		וועדה מקומית לתכנון ובניה טבריה				

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
Gabai0@014.net.il	04-6737111	057-7781001	04-6734949	אזור התעשייה, ת.ד. 3577 טבריה עילית	ח.פ. 511637928	גני אילון קייטרינג גבאי				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	04-6558213		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17000		מינהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
m-anteby@zahav.net.il	173-4-6722235		04-6722235	יוחנן בן זכאי ת.ד. 1717 טבריה		משה ענתבי אדריכלים	30706	027248970	אדריכל ומתכנן עותבי בשיתוף אדרי' ערן מבל מתכנן ערים	אדריכל ומתכנן ערים
eran@mebelarc.h.co.il	04-9833704		04-9835146	קריית טבעון 4		ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	30444	052196820	מתכנן ערים	עורך ראשי
rgm@rgm.co.il	04-6597307		04-6528449	מנחם בנין 80 ת.ד. 2675 עפולה			585		איתן גלבמן	מורד 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
לי"ר	לי"ר

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**

התאמת אחוזי הבניה ויעודי קרקע לשימוש הקיים בפועל במגרש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משצ"פ למסחר.
- קביעת גבולות מגרש חדשים.
- תוספת שטח עיקרי לבניה מבלי לחרוג מסך השטחים הכולל המותר לבניה במגרש.
- קביעת הוראות בניה, הנחיות ושימושים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.371 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1907		+320 מ"ר	ג/בת/69 : 50% = 1587 מ"ר	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100,101	מסחר
		200	שטח ציבורי מתוח
		300	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
73.06%	3924	3174	מסחר
15.86%	852	1602	שצ"פ
11.08%	595	595	דרך מאושרת/ק"מת
100%	5371	5371	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרכים
4.1.1	שימושים:
.א	דרך מאושרת
4.1.2	הוראות
.א	שימושים ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר מים, ביוב ותקשורת

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.2.1	שימושים:
.א	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
.א	שימושים באזור זה יותרו נטיעות, גינון, מעברים להולכי רגל ותשתיות עירוניות ובלבד שמערכות תשתית אלה יהיו תת קרקעיות ובאישור מהנדס העיר.

4.3	שם ייעוד: מסחר
4.3.1	שימושים:
.א	שטח למסחר
4.3.2	הוראות
.א	שימושים במגרש זה יותרו שימושים לשירותי הסעדה, הכנת מזון, מכירתו וכל שימוש אחר הבא לשרת את השימוש העיקרי. תותר הקמת אולם ארועים וחניה תת קרקעית על כל השירותים הנלווים לתכליות אלו, כגון: אזור פריקה וטעינה, לובי כניסה, שירותים ומשרדים.
.ב	הוראות בניה זכויות בניה יהיו כמצויין בטבלה בפרק 5 להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	משתוח תא (השטח)	צפיפות לזכום (יח"ד)	מספר חדרים	אחוזי כוללים (%)	שטחי חניה	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מטל למפלס הקובעות	גודל מגרש מנימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני											מתחת	עיקרי שטח				
15	6	6	1	2	14.0 מ'	60%	---	---	---	194%	תת קרקעי 3174 מ"ר 100% עיפ' 11764/ג	2,988 מ"ר	126 מ"ר + 320 מ"ר לפי 14/28/ג	77 מ"ר	270 מ"ר + 365 מ"ר לפי 14/28/ג	3174 מ"ר	100	מסחר
אסורה בניה																		
15	6	6	1	2	14.0 מ'	60%	---	---	---	194%	3174 מ"ר	2,988 מ"ר	446 מ"ר	77 מ"ר	635 מ"ר	1,830 מ"ר	3924	סה"כ מסחר
אסורה בניה																		
סה"כ שטח ציבורי פתוח																		
852																		
852																		
200																		
שצ"פ																		

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעות אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטיבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

6 הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר

- א. תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה מכוח תוכנית זו הינו אישור הסדרי תנועה וחניה בתחום המגרש ועמידה בתקנות החניה.
- ב. תנאי למתן היתר אישור יועץ נגישות.
- ג. תנאי למתן היתר אישור יועץ בטיחות.
- ד. תנאי למתן היתר אישור המשרד להגנת הסביבה.
- ה. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות.

6.2 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

- א. חומרי גמר – ציפוי הבניינים יהיה מחומר קשיח ועמיד לשביעות רצון ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. כל המבנים יבנו ע"פ תקן ישראל 413 מחייב לעמידה בפני רעידות אדמה והתיקונים והעדכונים שיבאו בעקבותיהם.
- ג. בתחומי התוכנית לא יותרו קולטי שמש, דוודים או מתקני הנדסיים אחרים על גגות מבלי ששולבו באדריכלות הגגות באופן מלא ומוצנע ובהתאמה מלאה לאופי המבנה.
- ד. תותר בניית גדר בנויה עד לגובה 3.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

6.3 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולרניים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

עודפי חפירה ופסולת בניה - היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

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.

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.

תנאים לביצוע התוכנית - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.4 דרכים וחניות

- א. החניה בתחום התכנית תהיה לפחות ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, ע"פ תקן חניה שבתוקף וע"פ החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.
- ג. הועדה המקומית רשאית, בעת מתן היתר בניה, לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נושא ההיתר, שלמימונו הוקמה קרן, ובלבד שהחניון מוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר ושהמרחק בין הנכס לבין החניון הציבורי, לא יעלה על 350 מטרים במרחק אווירי.

6.5 היטל השבחה

- א. הועדה 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 עתיקות

- א. פיתוח שטחים בתחום שטח העתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות ע"פ נספח המתחייב מחוק העתיקות.
- ב. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- ג. במידה ונתגלו בעבודות החפירה עתיקות, יודיע על-כך יוזם התכנית למנהל רשות העתיקות ויפסיק את העבודות עד תום 15 ימים מיום מסירת ההודעה אלא אם קיבל תוך זמן זה רשות מאת מנהל רשות העתיקות להמשיך בעבודה.

6.7 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארוץ רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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 חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8 מתקני תקשורת

א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9 איכות הסביבה

א. יש לתאם ולאשר באגף לאיכות הסביבה של הרשות המקומית את הפתרונות פינוי אשפה, השילוט, השפכים, זיהום האויר וכו'.

6.10 רגישות להחדרת נגר עילי

א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.

ב. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11 מבנים קיימים

"מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.12 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

א. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38 ובהתאם לשינוי 3 לתמ"א)

a. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

b. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008)

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש למוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.13 פיקוד העורף

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 ב. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.14 שירותי כבאות

- א. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.15 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ קבוצת עצים לעקירה. יחולו ההוראות כפי שנקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/ בקבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 100.
 קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד יערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: חתימת גבאי בע"מ ח.פ. 8-51-160792		תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
שם: לילי עמיר		תתימה: חשד ענתבי מ"ד 30709 תכנון ופיקוח אדריכלי	עורך התוכנית
תאגיד:		תאריך: 3-9-13 מספר תאגיד:	
שם:		תתימה: חתימת גבאי בע"מ ח.פ. 8-51-160792	יזם בפועל
תאגיד:		תאריך:	
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שישו תמכום מהימשה עם פטויות התכנון והמוסמכות.			
שם:		חתימת גבאי בע"מ ח.פ. 8-51-160792	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:		בעל עניין בקרקע	
תאגיד:		בעל עניין בקרקע	
שם:		תאריך: 11-9-13	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:		תתימה:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	

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 (יוס, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"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
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		✓

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 וחותמת ⁽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".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' ערן מבל (שם), מספר זהות - 052196820,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני סייעתי בעריכת התוכנית מס': ג' 20514 ששמה גני איילון - טבריה עילית (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנוי ערים 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. אדריכל משה ענתבי עורך מסמכי התוכנית
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.

משרד מבקר
המטות והנוי ערן מבל
052196820-01
מבא"ת
אחותי מרת יערה מבל
15/04/2013

15/4/2013
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אדרי' משה ענתבי (שם), מספר זהות 027248970,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20514 ששמה גני איילון – טבריה עילית (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 אדריכלות שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים התכנוניים 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.

משה ענתבי
מ.ר. 30706
תכנון ורישום אדריכלי

חתימת המצהיר

3-9-13

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 13/12/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

איתן גלבמן M.Sc
מחנכית גיאודט ומודד מוסמך
רשיון מס' 585
מספר רשיון

שם המודד המוסמך _____

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 2/4/2013 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

איתן גלבמן M.Sc
מחנכית גיאודט ומודד מוסמך
רשיון מס' 585
מספר רשיון

שם המודד המוסמך _____

(בתוכניות 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 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 סטטוטוריים

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 המאשר	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 החלטה	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.