

200026-1/643-1

תכנית מס' ג/20733

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז צפון
30.11.14

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/20733
שם תוכנית: בניין מגורים מדורג - אחד העם - טבריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="331 1043 766 1224"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>20733</u> הועדה המקומית לתכנון ובניה חליטה ביום <u>30.11.14</u> לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן</p> </div>	
<div data-bbox="367 1485 710 1621"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20733</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

- המגרש נמצא שכונת מגורים – קריית שמואל בטבריה.
- התכנית מאפשרת הגדלת אחוזי בניה להרחבת דירות קיימות ולהוספת יח' דיור.
- התוכנית מקנה שטחים עיקריים לשימוש מגורים.
- למעט השינויים לעיל, התוכנית כפופה לתוכנית מס' ג/10924 שבה נקבעו הנחיות, שימושים והוראות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
בניין מגורים מדורג – אחד העם – טבריה.	20733/ג	שטח התוכנית	1.2
מספר התוכנית	1.896 דונם	מהדורות	1.3
• לתוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב	3
3	תאריך עדכון המהדורה	סיווג התוכנית	1.4
30/01/2015	• תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	• ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	• ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	• לא	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טבריה
 - קואורדינטה X 250.125
 - קואורדינטה Y 744.950
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טבריה
 - התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות כנרת טבריה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית אחד העם 6

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15004	• מוסדר	• חלק מהגוש	21	

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

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 רגישות א-1	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34 √
30.07.2007	5696	ישוב עירוני ומניעת זיהום מיס.	• כפיפות	תמ"מ 9/2 √
27.12.2005	5474	מרקם עירוני	• כפיפות	תמ"א 35 √
17.01.2002	5047	הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין אפס (0)	• כפיפות	ג/ 11764 √
22.11.1999	4875	הגדלת אחוזי בניה	• שינוי	ג/ 10924 √
31.07.1991	3908	שינוי ייעוד	• שינוי	ג/ 287 √
05.11.1981	2760	ישוב עירוני רצועת חופי הכנרת	• כפיפות	תמ"א 13 √

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
	ועדה מחוזית	אדר' משה ענתבי בשיתוף אדר' ערן מבל מתכנן ערים	13.08.13	לא רלוונטי	25	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' משה ענתבי בשיתוף אדר' ערן מבל מתכנן ערים	13.08.13	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' משה ענתבי בשיתוף אדר' ערן מבל מתכנן ערים	13.08.13	1	ל"ר	1:200	רקע	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-9911420	04-6726543	יהודה הנשיא 33, טבריה		זוהר עובד יזמות בניין ופיתוח בע"מ		054625926	זוהר עובד	

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	מקצוע / תואר
		0502145785	077-5631263	אחד העם 6/8, טבריה				50152347	רחל סלמה	
		050-7162200	04-6720454	אחד העם 6/10, טבריה				49127533	בנימין משה	
		054-9911420	04-6726543	יהודה הנשיא 33, טבריה		זוהר עובד יזמות בניין ופיתוח בע"מ		054625926	זוהר עובד	
		0507-599095		אחד העם 6/7, טבריה				55340269	אריאל משה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0502145785	077-5631263	אחד העם 6/8, טבריה				50152347	רחל סלמה	
		050-7162200	04-6720454	אחד העם 6/10, טבריה				49127533	בנימין משה	
		054-9911420	04-6726543	יהודה הנשיא 33, טבריה		זוהר עובד יזמות בניין ופיתוח בע"מ		054625926	זוהר עובד	
		0507-599095		אחד העם 6/7, טבריה				55340269	אריאל משה	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	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	יחונן בן זכאי 4 ת.ד. 1717 טבריה		משה ענתבי אדריכלים	30706	027248970	אדריכל ומתכנן ערים	ענתבי בשיתוף אדרי ערן מבל מתכנן ערים	• עורך ראשי
eran@mebelarc h.co.il	04-9833704		04-9835146	קק"ל 4 קרית טבעון		ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	30444	052196820			
kamsurv@zahav.net.il	04-6013680	0522-840602	04-6013680	השונים 11/20 ת.ד. 4306 נצרת עילית מיקוד - 17532			879		כאמל זעבי	מודד מוסמך	• מודד

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

תוספת יח"ד והרחבת דירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת שטחי בניה למטרה עיקרית מ- 2,230 מ"ר ל- 3,015 מ"ר.
- הגדלת מסי יח' דיור מ- 16 יח' ל- 20 יח'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.896 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,015		+785 מ"ר	ג/10924 עיקרי -2,230 מ"ר	מ"ר	מגורים
	20		+4	מס' יח' דיור - 16	יח'	

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	מגורים מיוחד
	200	דרך משולבת

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	אחוזים	מ"ר
100%	1896	89.82%	1703
		10.18%	0.193
100%	1896	100%	1896

↩

יעוד	מ"ר	מ"ר
עפ"י תוכנית מאושרת	1896	1703
		0.193
סה"כ	1896	1896

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים מיוחד	4.1
שימושים:	4.1.1
<ul style="list-style-type: none"> • באזור זה יותרו שימושים למגורים לרבות מעל הדרך המשולבת, בניין מגורים אחד מדורג בן 7 קומות סה"כ. 	א.
הוראות	4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> • מסי היחיד המקסימלי יהיה כמצויין בפרק 5. • מרווחי הבניה המקסימלים יהיו כמצויין בפרק 5. • גובה הבניין יבוצע לפי המצויין בתכנית הבינוי. בכל מקרה גובה מישור גגו של הבניין לא יעלה על 3 מ' מעל מפלס הרחוב (אחד העם) (מפלס הרחוב יחושב לפי גובה המדרכה במרכז החלקה) לגובה זה יתווסף גובה מעקה בטיחות לפי החוק. • חלקה 21 תקבל זכויות בניה מעל הדרך המשולבת החוצה אותה במפלס מ- (-110.85) עד (-111.55) שתשרם ע"ש העירייה, גובה ריצפת הבניין מעל דרך משולבת לא יפחת מ- 5 מ'. • גג הבניין יהיה שטוח ומרוצף או בגמר חצץ. ייתן פתרון ארכיטקטוני לקולטי שמש ומתקני מ.א. אשר ישולבו בתכנון ויאושרו ע"י מהנדס העיר. • תכנית הבינוי המצורפת מהווה הנחיה מחייבת לגבי גובה רצפות/גגות הבניין, קווי הבניין והנחיה לדירוג הקומות. בסמכות מהנדס העיר לאשר סטיה והקלות. • לא יינתנו הקלות לתוספת קומות מעבר למצויין בתקנון. • תתאפשר בנית מרפסות זיזיות בקו קידמי אפס. • תתאפשר בנית גינות תלויות על רצפות בטון במרווחי בניה צדדים ואחוריים עד קו בניין אפס, אשר לא יחושבו בתכנית הבניין. 	א.

שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
שימושים:	4.2.1
<ul style="list-style-type: none"> • אזור זה ישמש למעבר הולכי רגל, כלי רכב וחניות לטובת אזור המגורים וגישה למגרשים וחלקות הסמוכות. • אזור זה ירשם ע"ש עיריית טבריה 	א.
הוראות	4.2.2
<ul style="list-style-type: none"> • גובה ריצפת הבניין מעל הדרך המשולבת לא יפחת מ- 5 מ'. 	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	לדונם (נטו)	מספר יח' דיור למגורש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי חניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מנימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת							שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה שירות	מתחת למפלס	הקובעת			
1	3	3	10	1	6	70%		20	298%	---	5,694	---	770	3,015	1,909	100 101	מגורים מיוחד (עפ"י תוכ' מאושרת)

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונן.
- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטיבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (*1) תותר חניה תת קרקעית בשיעור של 100% עפ"י המופיע בתוכנית ג/11764.

מס' דירה	תוספת שטח עיקרי (מ"ר)
דירה 7	45
דירה 8	80
דירה 9	30
דירה 10	110
דירה 12	100
דירה 16	210
דירה 17	70
דירה 18	140

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר**

- א. לא יוצא היתר בניה ללא תוכניות הכוללות את המבנה, שירותיו, מס' הקומות, גובהו, הגישות אליו, פתרון חניה, מקלטים, גדרות תומכים, מפלסי הבניין והפיתוח, מתקני איסוף אשפה, ניקוז לכל חלקי המגרש, גבהיי הדרכים הצמודות, סימון קווי בניין, חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעית וסופית וכל שיידרש ע"י מהנדס העיר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.
- ג. תנאי למתן היתר אישור מהנדס המים לפיתרון ביוב בשטח המגרש.
- ד. תנאי למתן היתר אישור יועץ נגישות.
- ה. תנאי למתן היתר אישור יועץ בטיחות.

6.2 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

- א. חומרי גמר – ציפוי הבניינים יהיה מחומר קשיח ועמיד לשיעור 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.

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 סלולריים), 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 בניה 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 הוועדה 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 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, ע"פ תקן חניה שבתוקף.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

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 ההשבחה 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
	ארון 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) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9 איכות הסביבה

א. יש לתאם ולאשר באגף לאיכות הסביבה של הרשות המקומית את הפתרונות פינני 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. בתחום התוכנית יבטיח בין השאר קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה.
- 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 ואו 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 לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

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 חלוקה הפקעה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו מתוקף חוק התכנון והבניה פרק ח' סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית, ע"פ סעיף 26 לחוק, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. חלוקה ורישום הינה תנאי למתן היתר בניה מהוועדה המקומית ותבוצע ע"י היזם.

6.16 קולטי שמש על הגג

- א. גגות הבניינים יהיו שטוחים ומרוצפים או בגמר חפץ.
- ב. יינתן פתרון ארכיטקטוני לקולטי שמש ומתקני מיזוג אויר אשר ישולבו בתכנון ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב 1		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד/שם רשות מקומית:	
27.2.15	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
2.3.15	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
24/3/15	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	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)?		
✓		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) התשי"ג-2003.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי 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 ⁽⁴⁾	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 בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
✓		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		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)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽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.

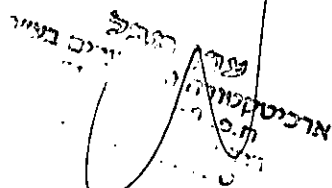
⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני סייעתי בעריכת התוכנית מס' ג/20733 ששמה בניין מגורים מדורג - אחד העם טבריה (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:
 - א. 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.



חתימת המצהיר

28.2.15

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 תוכי מסי ג/20733 ששמה בניין מגורים מדורג – אחד העם - טבריה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ע"ק"ב ויש בידי תעודה מטעם רשמי המה"מ מ.ת. 30706 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 11790352 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.ת. 30706
תכנון ופיקוח אדריכלי

חתימת המצהיר

27.2.15

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20733

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 07.02.2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>13.01.2014</u> תאריך	<u>879</u> מ.ר.מ. חתימה	<u>879</u> מספר רשיון	<u>כאמל זועבי</u> שם המודד
----------------------------	-------------------------------	--------------------------	-------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 29.08.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>13.01.2014</u> תאריך	<u>879</u> מ.ר.מ. חתימה	<u>879</u> מספר רשיון	<u>כאמל זועבי</u> שם המודד
----------------------------	-------------------------------	--------------------------	-------------------------------

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
18071/ג	הפקדה	6633	24-07-2013

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 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
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.