

20002 57493-7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20609

שם תוכנית: "שינוי זכויות בניה באזור מגורים - טבריה"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20609</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחלטה ביום <u>26.11.14</u> לאשר את התוכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20609</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
--	--

מס' תכנית 57493-20002
2015-09-17
מס' תכנית 57493-20002

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להוסיף אפשרות לבניית יח"ד נוספת בכל מגרש וכן להגדיל זכויות בניה.

תכנית זו אשר הינה ביזמת עיריית טבריה, באה לאפשר יחידת מגורים נוספת במגרשים, לצורך בני המשפחה (זוגות צעירים של המשפחה המתגוררת בבית הקיים).

המגרשים הקיימים הינם בגודל ממוצע של כ-500-450 מ"ר ואף יותר (למעט 3 מגרשים קטנים בני כ-340 מ"ר).

יח"ד הקיימות המבוקשות להגדלה הינם קטנות (גודל של כ-100 מ"ר), התוספת המבוקשת מגדילה את שטח הדירות לכ-200 מ"ר. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות קיימות ומאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 17/7/2015</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>"שינוי זכויות בניה באזור מגורים - טבריה"</p> <p>20609/ג</p> <p>96.17 דונם</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• ל"ר</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא אחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>
---	---	---

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "טבריה"
 - קואורדינטה X 249,300
 - קואורדינטה Y 743,200
- 1.5.2 תיאור מקום טבריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טבריה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב התייחסות לתחום הרשות נפה כנרת טבריה
 - שכונות רחוב ל"ר
 - מספר בית דובדבו, חלמונית, חרצית וסביונים ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15127	• מוסדר	• חלק מהגוש	2-41,45-47 49-50,52-54,	44,48
15126	• מוסדר	• חלק מהגוש	18-26,28-76 81-85,	80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
15127	15282
15126	15063,15061

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גנ/18355	001-003,039
גנ/15564	35
תרש"צ 1/12/38	1-35,700-703,750-753,900-901
תרשצ/1/12/39	,1-63,700-703,750-754

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים-מרקם עירוני. הנחיות סביבתיות-שמור משאבי מים. בתוך אגן הקוות הכנרת, שמורות וגנים לאומיים קיימים ומוצעים	כפיפות	תמ"א 35
29/10/1981	2759	שמורת נוף	כפיפות	תמ"א 8
16/8/2007	5704	אזור פגיעות מי תהום גבוהה-א.1. אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
5/11/1981	2760	שטח ישוב עירוני קו רקיע /צורת נוף לשמור	כפיפות	תמ"א 13-מקטע 5
30/7/2007	5696	תשריט יעודי קרקע- עירוני, תשריט הנחיות סביבתיות-שטח- ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים.	כפיפות	תמ"מ 9/ 2
10/9/1989	3696	תכנית זו משנה את תכניות מתאר קודמות עפ"י המפורט בתכנית זו.	• שינוי	ג/4580
9/3/2004	5280	דרכים מאושרות ללא שינוי. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות המוקנות מתוקף תכנית ג/15564	• כפיפות	ג/10517
16/12/2010	6173		• כפיפות	ג/16283
9/11/2011	5477		• כפיפות	1/11/1
5/1/2006	5478		• כפיפות	ג/15564
31/8/2011	6288		• כפיפות	ג/18355
17/1/2002	5047		• כפיפות	ג/11764
24/12/2001	5041		• כפיפות	ג/14/287
31/1/1996	4352		• כפיפות	1/12/38
30/1/1996	4352		• כפיפות	1/12/39
10/08/2014	6854		• כפיפות	ג/18071

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות קיימות ומאושרות מכח תכניות קודמות והן ישארו על כנם.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זהבי איתי	2/7/2015	ל"ר	21	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	זהבי איתי	2/7/2015	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	2/7/2015	1	ל"ר	1:1250	• מנחה	נספח ביוב התוכנית
	ו. מחוזית	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	2/7/2015	1	ל"ר	ל"ר	• מנחה	תכנית תרשים סביבה לפתרון הקצה לביוב נספח ביוב הוראות
	ו. מחוזית	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	2/7/2015	ל"ר	10	ל"ר	• מנחה	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

המחייבים לבין המנחים יגבלו 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

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	motil@tiberias.muni.il	04-6739638	לייך	04-6739555	עיריית טבריה ת.ד. 14105 מיקוד 14105	לייך	ועדה מקומית טבריה	לייך	לייך	לייך	

1.8.2 יזם בפועל

מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייך	ועדה מקומית טבריה	לייך	לייך	לייך	לייך

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
לייך	רתי החרמון 2 נצרת עלית	לייך	לייך	לייך	לייך

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייך	משב צפורי 12 17910	086522	058498239	זחבי אתי	אדריכל
לייך	דרך יפו 145 א' חתפה	1145	058487639	הנו אשרף	גאודט
לייך	ת.ד 8575 נשר 36971			ה.מ.ד. הנדסה בע"מ	יועץ מיס ובנין

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.

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**

"שינוי זכויות בניה באזור מגורים א' ו-ב' ברחובות דובדבן, חרצית, חלמונית וסביונים-טבריה"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי מס' יח"ד למגרש באזור מגורים א' מ-1 ל-2 יח"ד.
2. שינוי זכויות בניה לכל מתחם המגורים באופן אחיד ל-75% עיקרי ו-10% שרות סה"כ-85%.
3. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח בהתאם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 96.17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
80%	---	+2056	+2056	---	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	---	37,350	+14,697	22,653	מ"ר	מגורים
במצב קיים: מגורים א'- 1 יח"ד למגרש מגורים ב' - 2 יח"ד למגרש.	---	186	+85	101	יח"ד	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים
א.	בשטח זה תותר בניית מבני מגורים ל-2 יחיד.
4.1.2	הוראות
א.	1. תנאי להוצאת היתר הינו אישור תכנית בינוי <u>כחלק בלתי נפרד</u> מההיתר, ע"י הועדה המקומית. 2. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר. 3. הסדרי תנועה וחניה יאושרו ע"י יועץ תחבורה או מהנדס הוועדה כתנאי להיתר. 4. קירות/גדרות סביב המגרש ולכוון שטחים ציבוריים, יחופו באבן מקומית כולל "קופינג" אבן בראש הקיר.
ב.	כל ההוראות בינוי המצויינות בתכנית ג/4580 (3.1.1-3.1.9) ואשר אינם משתנות בתכנית זו, יחולו על יעוד זה.
ג.	תותר חניה מחומרים קשיחים-חניה מקורה ומפולשת, בקווי בניה 0 צידי וקדמי ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון המבקש בלבד ובכפוף להסכמת שכן ולאשור מהנדס העיר

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	בשטח זה תותר בניית מבנים ומוסדות ציבור על פי המפורט בסעיף 188 לחוק כגון גני ילדים, ספריה, מועדון לקשיש ולנוער וכד'.
4.2.2	הוראות
א.	1. בעת הגשת תכנית בינוי מפורטת ובקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר, כניסות ויציאות למבנה. 2. כניסה לבנין תהיה מוגדרת ע"י רחבה שתהווה נקודת מפגש בין המדרכה הציבורית לתחום המבנה. הרחבה תהיה מפותחת באופן המגדיר כניסה הן מבחינת הריצוף והגדרות והן מבחינת צמחיה.
ב.	מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים יבוצע בלווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש, בתחום המגרש הנדון.
ג.	1. תנאי להוצאת היתר הינו אישור תכנית בינוי כחלק בלתי נפרד מההיתר, ע"י הועדה המקומית. 2. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר. 3. הסדרי תנועה וחניה יאושרו ע"י יועץ תחבורה כתנאי להיתר.

4.3	שם ייעוד: שצ"פ
4.3.1	שימושים
א	ישמש לגינון, פיתוח מעבר תשתיות, פינות משחקים. לא תותר כל בניה בשטח זה.

4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
א	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים, תנועה וגנים בעיריה.

4.5	שם ייעוד: שביל
4.5.1	שימושים
א	ישמש למעבר הולכי רגל וכן מעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר) (5) (6)		מספר קומות (3)		גובה מבנה (מטר) (3)(2)	תכנית תא השטח (4)	אפיקות לדונם (יח"ד) (יח"ד) (נטו)	מספר יח"ד למגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחרים			שטח תא'כ	שטחי בניה	סך הכל	מפלס הקובעת	שטחי בניה אחרים		גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעת						מעל לתחנת הקובעת	מתחת לבנייה (1) הקובעת	שטח בניה					שירות	עיקרי				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
4	3	3	5	1	2	50%	3.7	2	85%	---	---	---	10%	75%	---	---	---	---	---	101-193	מגורים				
4	3	3	5	1	2	50%	---	---	100%	---	---	---	20%	80%	---	---	---	---	---	201-202	מבנים ומוסדות ציבור				

(1) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לבנייה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישוגו.
 (2) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 (3) גובה ומס' קומות למגרשים הירדדים (מתחת למפלס הכביש) לא יעלה על 4 מ' ממפלס הכביש המשרת את הבית. ככל שתוצר קומת מסד/מרתף עקב תנאים טופוגרפיים, יותר להשתמש בקומה זו כשטחי שרות כחלק משטחי השרות המופיעים בטבלה, ובתנאי שזה לא עולה על הגובה המצויין בטבלה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1	כל התנאים והנחיות המצויינים בתכניות מאושרות ממשיכים לחול על תכנית זו.
6.1.2	תנאי לטופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל פיתוח המגרש כולל קירות גבול, גינון, מדרכות וחניות.
6.1.3	תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו בצוע בפועל של כל התנאים שיפורטו ע"י מהנדס העיר בגוף ההיתר.
6.1.4	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת של יועץ ביסוס קרקע/גיאלוג בדבר יציבות הקרקע והצורך בקביעת סוג הביסוס, בהתייחס לרמת הסיכונים הסיסמיים של אזור התכנית ולגלישות קרקע הקיימות במקום.
6.1.5	תנאי למתן היתר בניה בשטח למבני ציבור הינו אשור נספח בינוי ובהתאם לתחשיב פרוגרמתי עבור מבנה ציבורי-ע"י הוועדה המקומית.
6.1.6	תנאי למתן היתר בניה בשטח למבני ציבור הינו אשור נספח הסדרי תנועה עם טבלת חשוב חניות חתום ע"י יועץ תנועה ובאשור הוועדה המקומית.
6.1.7	תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת הסיכונים הסיסמיים הקיימים בתחום התכנית ככל שיהיו.
6.1.8	תנאי למתן היתרי בניה אשור הוועדה המקומית לנספח בינוי ועצוב אדריכלי אשר יכלול הוראות חזותיות המגבילות פגיעה בנוף הטבעי והבנוי בהתאם לנספח ב' לתמ"א 13.
6.1.9	א) תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש הינו קבלת חו"ד יועץ סיסמי ועמידה בהוראות ת"י 413. ב) תנאי לתוספת בניה למבנה קיים הינו קבלת חו"ד יועץ סיסמי וחיוזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות בהתאם לדרישות ת"י 413 ותמ"א 38.
6.1.10	תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח הכפופים לשמורת היער הינו אשור משרד החקלאות בדבר גריעת שטח התכנית מתחומה.
6.1.11	תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה השלמה בפועל של חיבור שפכי התכנית אל מת"ש בתניה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.4 חניות

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5 תשתיות

- מיס:**
אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הוועדה המקומית.
- ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באשור מהנדס הוועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית- מנהלת הכנרת.
- ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באשור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.6 אשפה

6.6.1 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.

6.7 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

6.8 כבוי אש

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

6.9 הוראות בנושא 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 מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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

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.
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
 אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.
 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)

6.10 עיצוב אדריכלי

א. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.

6.11 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 גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.12 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם 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 האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין

6.13 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 הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.14 נגר עילי

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

ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15 מבנים קיימים

- א. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:
1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
 2. לא תודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.17 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.

6.18 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.18 עצים בוגרים

במסגרת התכנית לא יכרתו עצים. כל העצים בתחום תכנית זו הינם לשימור. בעת הוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו, במידה וקיים עץ לכריתה או העתקה, תנאי להיתר הינו אשרו פקיד היערות והוצאת רשיון כריתה כחוק.

6.19 תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשרו תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.20 חלוקה והישום

תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/תכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. תשריט או התכנית יירשמו בפנקסי רשם המקרקעין על-פי כל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 3 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: אדריכל מוסר לכה תחום העסק עיריית טבריה	תאריך: מספר תאגיד:	מגיש התוכנית
ועדה מקומית- טבריה			

שם: זהבי איתי		תאריך: 17/7/15	עורך התוכנית
תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ		חתימה:	

שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
ועדה מקומית- טבריה		מספר תאגיד:	

שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
מנהל מקרקעי ישראל עיריית טבריה.		מספר תאגיד:	

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20609 שם התוכנית: " שינוי זכויות בניה למגורים-טבריה"
 עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/7/15_ חתימה:

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _נספח ביוב		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• כתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נבוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באזור האינטרנט של משרד הפנים.

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי (שם), מספר זהות _058498239_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20609 ששמה "שינוי זכויות בניה למגורים-טבריה" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.

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

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

א. _____

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

17.7.15
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/20609

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: 17.9.13_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"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).

21/9/15
תאריך

זייד אלדד בע"מ
הנדסאי ומדידות

אלדד זייד בע"מ- הנו אשרף 1145

שם המודד מספר רשיון

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 17.9.13_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

אלדד זייד בע"מ- הנו אשרף 1145

שם המודד מספר רשיון חתימה תאריך

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: ג/20609 שם התוכנית: שינוי זכויות בניה למגורים-טבריה
 עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/7/15 חתימה: _____

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 אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		