

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0555318

שינוי שימוש למשרדים באזור תעשייה - טמרה

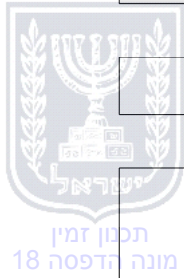
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית שמטרתה הוספת שימוש למשרדים ושירותי חירום ביטחון והצלה בגוש 18579 חלקה 99-אזור תעשייה טמרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי שימוש למשרדים באזור תעשייה - טמרה

שם התכנית ומספר התכנית

263-0555318

מספר התכנית

3.014 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שפלת הגליל
קואורדינאטה X	217370
קואורדינאטה Y	750551

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה טמרה- מזרחית ל כביש 70 .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טמרה - חלק מתחום הרשות : תמרה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18579	מוסדר	חלק		94, 99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2013	1545	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15756 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15756
28/09/1979	25	2567	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2834 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2834



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאמון בדראן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאמון בדראן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		24/04/2018	מאמון בדראן	30/07/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	תייסיר חג'אזי			תמרה	(1)		04-6663066	04-6663067	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. : 973.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תייסיר חג'אזי			תמרה	(1)		04-6663066	04-6663067	

(1) כתובת: ת.ד. : 973.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		03-9533333	04-6560521	
בעלים		תייסיר חג'אזי			תמרה	(2)		04-6663066	04-6663067	

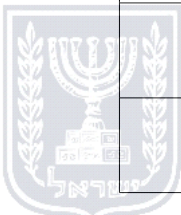
(1) כתובת: רח' חרמון 2.

(2) כתובת: ת.ד. : 973..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מאמון בדראן	37713	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול (1)		04-9944669	04-9948375	office@badra n.co.il
מהנדס אזרחי	מתכנן	מאמון בדראן	37713	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	(2)		04-9944669	04-9948375	office@badra n.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאמון בדראן	750	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול (1)		04-9944669	04-9948375	office@badra n.co.il

(1) כתובת: ת.ד. : 1298.

(2) כתובת: ת.ד. : 1298.



משרד תכנון ומתכננות
מונה הדפסה 18



משרד תכנון ומתכננות
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שימושים במגרש באזור תעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת שימושים הוראות וזכויות בניה לכל יעוד .
- שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	200, 100
תעסוקה	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	200, 100
זיקת הנאה	תעסוקה	300
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200, 100
להריסה	תעסוקה	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	120.22	3.99
תעשייה	2,893.47	96.01
סה"כ	3,013.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	120.22	3.99

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
96.01	2,893.47	תעסוקה
100	3,013.69	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. שירותי חירום ביטחון והצלה, חנייה, מחסנים, חדר טרנספורמציה. ב. תעשייה קלה בלתי מזהמת, מסחר סיטונאי, עסקים, שירותים הנדסיים, מבני תעסוקה ומלאכה, משרדים, דרכים, חניות, מוסכים, מסעדות, ומזנונים, המשרתים את אזור התעסוקה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לפי תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית .
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, מעבר להולכי רגל ולכלי רכב .
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתחום רצועת השצ"פ המסומנת בזיקת הנאה יותר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל לתא שטח 300.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
						שרות	עיקרי			שרות					
(2)	(2)	4	4	1	3	(1) 21	40	120%	15%	15%	90%	800	300	תעסוקה	תעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השניים לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (2) כמסומן בתשריט.



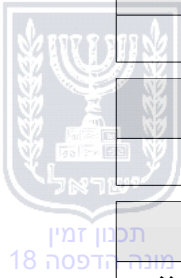
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות לעת היתר בניה .</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>תנאי להיתר בניה אישור תכנית / תשריט חלוקה כנדרש בחוק</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג</p> <p>פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל .</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קוויי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים</p> <p>ג.איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהתקן</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודדד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1מ' ארון שירות</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין .</p> <p>להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>



<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל .</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 תובצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם .</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה .</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p>בניו, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות .</p> <p>ג. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות .</p> <p>ד. אשפה</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי :- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, עודפי המים יגלשו מן החצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף הציבורית .</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.6</p>
<p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת , בפני רעידות אדמה , על פי דרישות ת"י 413 .</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים כמיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18