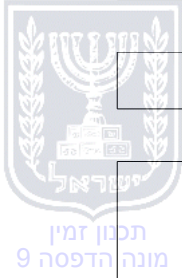


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 263-0439463

**איחוד זכויות בניה בשני יעודי מגורים שונים**



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מתחם לתכנון מפורט בצמוד לכביש הכניסה הצפונית לעיר תמרה, המתחם תחום במערכת כבישים, כביש מס' 1 ומס' 29 ומס' 6, ו- מס' 40, במתחם קיים מתקן הנדסי שהוא חיבור צרכן לתאגיד המים, התכנית קובעת זכויות בנייה והוראות זהות במתחמים אלו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד זכויות בניה בשני יעודי מגורים שונים
1.1	מספר התכנית	263-0439463
1.2	שטח התכנית	14.744 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	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 217792

קואורדינאטה Y 752148

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם בצמוד לכביש הכניסה הצפונית לטמרה

**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

צפון טמרה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18565	מוסדר	חלק		2-3, 7

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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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
03/12/1995	696	4356	תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 6958	החלפה	ג/ 6958



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאדק חיגאזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאדק חיגאזי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 01 03/12/2017	סאדק חיגאזי	03/12/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טמרה	תמרה	(1)		04-9946526	04-9945584	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 63.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טמרה	תמרה	(1)		04-9946526	04-9945584	

(1) כתובת: ת.ד. 63.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנם בעלי עניין בקרקע פרטיים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	סאדק חיגאזי	113382		תמרה	(1)		04-9947423	04-9947423	m.hejaze@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף חיגאזי	814		תמרה	(2)		04-9943601	04-9943601	

(1) כתובת: ת.ד. 861.

(2) כתובת: תמרה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תכנון מפורט למתחם מגורים בצפון טמרה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע

2. קביעת זכויות והוראות בניה לכל יעוד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מתקנים הנדסיים	200
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מוצעת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	300

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

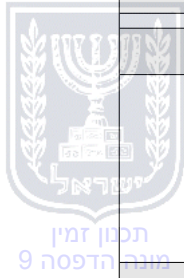
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	8,059	54.66
מגורים ג (מתארי)	6,685	45.34
סה"כ	14,744	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	256.44	1.74
מגורים ב'	13,766.63	93.36
מתקנים הנדסיים	222.75	1.51
שטח ציבורי פתוח	499.15	3.39
סה"כ	14,744.96	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. גני ילדים ופעוטונים בקומת הקרקע. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים המהווים חלק בלתי נפרד מהמגורים. 4. חנויות מזון וקיוסקים, ומסחר שכונתי בקומת קרקע של מבנים ולאורך דרכים ראשיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> 1. שימושים שאושרו כדין ערב אישור תוכנית זו ימשיכו להתקיים. 2. לשימושים הנוספים למגרש יש להציג פתרונות חנייה בתחום המגרש.
<b>4.2</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקן הנדסי לתשתית עבור חיבור צרכן לתאגיד מים, חדרי טרנספורמציה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	גן ציבורי, מתקני משחק, גינון, ריהוט רחוב, תאורת רחוב. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> פיתוח השטחים הציבוריים יעשה באישור ועדה מקומית
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: ניקוז, מים, ביוב, חשמל, ותקשורת, גינון
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> אסורה כל בניה בתוך הדרך, פרט למתקני הדרך



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	מזערי	מעל הכניסה הקובעת												
			עיקרי	שרות											
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	15	5	67	42	168 (1)	24	144	400	1	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)	(2)	4	3				(3)		(3)	222	200	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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) \* במגורים יותר משרד ביתי לבעלי מקצוע חופשי בשטח של עד 50 מ"ר לכל מבנה והמהווה חלק בלתי נפרד מהמגורים, זכויות בנייה למשרד הביתי מתוך סה"כ זכויות הבנייה למגורים.
- \*\* שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד ורק במגרשים הנשענים על דרך מס' 40 ודרך מס' 1, זכויות הבניה עבור שימוש מסחרי יהיה עד 42% ( למגרש עיקרי+ שירות) על חשבון סה"כ זכויות הבנייה למגורים..
- (2) או בהתאם לשטח הבנוי בתשריט.
- (3) עד 50מ"ר.

**6. הוראות נוספות**

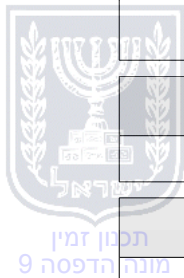
6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ובהתאם לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר .</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני 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>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה : 5.0 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו  קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבל חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  כבל חשמל מתח גבוה : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  כבל חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל  ארון חשמל : 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  שנאי על עמוד : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני הין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p>



<b>חשמל</b>	<b>6.2</b>
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p> <p>( לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה ( תנאי היתרי קרינה ) הבלתי מייננת 2006).</p>	



<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.3</b>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית .</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב , באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p>	



<b>פסולת בניין</b>	<b>6.4</b>
<p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.6</b>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה , אישור תשריט איחוד וחלוקה ו/או תכנית איחוד וחלוקה עפ"י דין</p>	
<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.8</b>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, אשר בניתם הושלמה לפני הגשת תכנית</p>	



<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.8</b>
<p>זו ואינם מסומנים להריסה, המופעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למהנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקובעים בתכנית.</p>	



<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.10</b>
<p>1. 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>2. הבנייה בהתאם לתקן ישראל ת"י 413.</p>	

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.11</b>
<p>תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע בכדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, תנאי למתן היתר בנייה, אישור מהנדס הוועדה לפתרונות הנגר.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------



<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.