

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0830174

אזור תעשייה - תמרה גוש 18579 מגרש 71/3



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 לתוספת זכויות בנייה למסחר במגרש מאושר ביעוד תעשייה באזור התעשייה טמרה. על המגרש קיים מבנה שנבנה בעבר והוא ישולב בבינוי המוצע. המסחר המבוקש הינו בעיקר מסחר שישמש את התעשיות הקיימות בתחומו. מדובר על תעשייה קלה כמו בתי מלאכה למיניהם, נגריות, מסגריות ועוד. בנוסף מבוקש תוספת זכויות בנייה למשרדים.

איזור התעשייה אינו כולל שימושים מזהמים כאשר בצמידות למגרש מאושר מגרש מסחרי ומאחוריו גם כן מאושר מגרשים משולב למסחר ותעסוקה קלה בעיקר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית** אזור תעשייה - תמרה גוש 18579 מגרש 71/3

ומספר התכנית

מספר התכנית 263-0830174

7 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 217371
 קואורדינאטה Y 750750

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה דרומי תמרה

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 דרומית תמרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18579	מוסדר	חלק		71

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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		החלפה	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			רנין קאסם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנין קאסם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 31 13/08/2020	רנין קאסם	13/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	קרטר נכסים חברה בע"מ			תמרה	(1)				ranen130@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תמרה איזור תעשייה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	רנין קאסם	12270704		נוף הגליל	(1)				ranen130@gmail.com
	יועץ תחבורה	מדיין אבו סאלח	102243		סחינין	(2)				madianabusalih@gmail.com
מודד	מודד	ג'סאן זידאני	821		תמרה	(3)				ghassanz@013net.net.il

(1) כתובת: דודג' סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: ת.ד 9178.

(3) כתובת: רחוב ראשי תמרה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי יעוד מתעשייה למסחר ותעשייה תמרה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה למסחר ותעשייה.
2. הגדרת זכויות והוראות בנייה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	7,000	100
סה"כ	7,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה	7,000.04	100
סה"כ	7,000.04	100



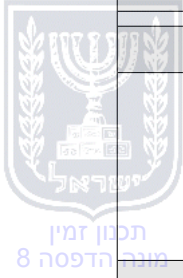
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה
4.1.1	שימושים
	תעשייה ומלאכה זעירה, שימושים מסחריים נלווים לתעשייה ומלאכה למיניהם כגון אולמות תצוגה של מוצרים המיוצרים במקום, חנויות, חנויות מפעל ומשרדים לתפעול השימושים המוזכרים לעיל. מעבר תשתיות, חנייה.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בנייה אישור המשרד להגנת הסביבה לשימושים המוצעים. תנאי למתן היתר בנייה אישור משרד הבריאות לשימושים המוצעים בתכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	3	1	2	10 (3)	60	180	60 (2)		20	100 (1)	7000	1	מסחר ותעשייה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) היקף השימושים המסחריים הנלווים ומשרדי התפעול יהיה 30% מזכויות הבנייה במגרש..

(2) עבור חנייה תת קרקעית.

(3) גובה המבנה נמדד מהכניסה הקובעת לא כולל מתקנים טכניים ומעקות. הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ובכל מקרה לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע החניות בפועל.</p>																																				
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית, לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית 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. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. החלוקה תהיה תואמת לתשריט.</p>																																				
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	<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. ב. תחנות השנאה: 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <table border="1" data-bbox="199 1668 1264 2123"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td></td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td></td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>5.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>0.50 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td></td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן			--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף		--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד		--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה		--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)		20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך		--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																																					
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																				
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																																				
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה																																				
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																				
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																																				
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																				
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																				
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																				

6.3	חשמל
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון י. ארון רשת יא. שנאי על עמוד</p> <p>בתיאום עם חברת החשמל -- 1.00 מ' -- 3.00 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.</p>
6.4	הוראות פיתוח
	<p>חובה לנטוע עצים בחזית המגרש, 3 עצים לפחות. בתחום התכנית לא קיימים עצים בוגרים.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז וזאת בהתאם למדיניות רשות המים באזורי תעשייה.</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה ולבנייה חדשה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות ת"י 413.</p>
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>
6.8	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר 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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה.</p>



<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים.</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.10 פיתוח תשתית</p>	<p>6.10</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה אישור תכניות הסדרי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית ורשות תמרור מוסמכת.</p> <p>ב. תנאי לתעודת גמר/ אכלוס ביצוע הסדרי תנועה וחניה המאושרים.</p>	
<p>6.13 תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית/ עיר.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.13	תשתיות
	ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

