

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0851881

שינוי הוראות וזכויות בניה גוש-18583, חלקה-32 - תמרה

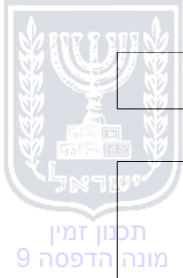
מחוז

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 בשטח של 1.219 דונם באזור מגורים א' לפי תכנית המתאר, בדרום טמרה. בחלקה קיימים 2 בניינים, כאשר הבניין הצפוני חורג למרווחי הבניה. בניין זה נבנה לפי היתר בניה מס' 73/83. בפועל, נבנו בנוסף שלא בהיתר: מרפסת מעל עמודים בקומה א' שחורגת לתחומי חלקה 116 הצמודה ממזרח, וחדר מקורה בגג איסכורית במפלס הגג. כמו- כן נבנה מבנה איסכורית בפינה הדרום מזרחית של החלקה, וקומת המסד נסגרה עם חלונות.

התכנית המוצעת מגדילה את תכסית הקרקע מ- 36% ל- 46%, קובעת גובה מבנה של 14 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, מוסיפה 6% שטחי שירות לכל קומה ובסה"כ 24% לפי החלטת וועדה מקומית מכוח תקנה 13, משנה קווי בניין צפוני ומזרחי לצורך הסדרת בניה קיימת החורגת למרווחי הבניה, ולצורך תוספת חדר מדרגות וגרעין ממ"דים מתוכנן בחזית מזרחית, וכן, מסדירה את המרווח שבין שני הבניינים הקיימים על החלקה לפי התשריט המוצע ומציעה בנוסף תוספת בניה של גרעין ממ"דים וחדר מדרגות בחזית מערבית במרחק של פחות מ- 6 מ' מהבניין הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה גוש-18583, חלקה-32 - תמרה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

263-0851881

מספר התכנית

1.219 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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	218619
קואורדינאטה Y	750520

1.5.2 תיאור מקום**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
18583	מוסדר	חלק	32	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 15756	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15756 ממשיכות לחול.	6698	1545	19/11/2013
ג/ 6957	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15756 ממשיכות לחול.	4337	18	05/10/1995
שג/ מק/ 97 / 13	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שג/מק/ 13/97 ממשיכות לחול.	4686		01/10/1998



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מאמון בדראן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאמון בדראן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/04/2020	מאמון בדראן	15: 08 13/03/2021	מצב מאושר	לא

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



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
	פרטי	ואאל נאטור			תמרה	(1)				office@badran.co.il
	פרטי	עאטף נאטור			תמרה	(2)		04-9944669	04-9948375	office@badran.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1866.

(2) כתובת: ת.ד. 1990.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ואאל נאטור			תמרה	(1)				office@badran.co.il
פרטי	עאטף נאטור			תמרה	(2)		04-9944669	04-9948375	office@badran.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1866.

(2) כתובת: ת.ד. 1990.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ואאל נאטור			תמרה	(1)				office@badran.co.il
בעלים		ח'אליד נאטור			תמרה	(2)		04-9944669	04-9948375	office@badran.co.il
בעלים		עאטף נאטור			תמרה	(2)		04-9944669	04-9948375	office@badran.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1866.

(2) כתובת: ת.ד. 1990.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאמון בדראן		מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול		04-9944669		office@badra n.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הוראות וזכויות בניה לצורך הסדרת בניה קיימת ובנייה מוצעת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לצורך הסדרת בניה קיימת החורגת למרווחים, ולצורך הקמת ממ"דים וחדרי מדרגות מתוכננים

2. הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 46%

3. קביעת גובה מבנה- 14 מ' ממפלס הכניסה הקובעת

4. שינוי במרווחים המאושרים בין בניינים לפי תשריט

5. תוספת 6% שטחי שירות לכל קומה ובסה"כ 24% שטחי שירות לפי החלטת וועדה מתוקף תקנה 13

6. הוראות בעניין הריסת מבנים לפי המסומן בתשריט



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	להריסה
1	מגורים ב'	רצועה לתכנון (פוליגונית)

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,219	100
סה"כ	1,219	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,208.63	100
סה"כ	1,208.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה . ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ו. חנויות מזון וקיוסקים. ז. מספרות ומכני יופי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר הקמת שני בניינים על שטח חלקה 32 , זאת לפי תכנית מאושרת ג/6957. המרחק בין 2 הבניינים יהיה עפ"י המסומן בתשריט. אין לבנות כל תוספת בניה במרווח זה. לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:1250 של המרחב סביב לבניין שלגביו הוגשה הבקשה. תשריט המרחב יכלול מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים, התווית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבניין, איתור מיכלי האשפה, מיכלי הגז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב: גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכו'..
ב	הריסות ופינויים תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו - הריסת המסומנים להריסה ע"י המבקש ובאחריותו.
ג	תנאים למתן היתרי בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת עי רשות הניקוז האזורית. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית, לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום עלידי צמצום מרבי של הנגר העילי באמצעים כגון: חיבור מרזבי גגות לאזורי החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית, הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום על מנת שמרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות חלחול, הכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים, הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה
ד	תנאים למתן היתרי בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת עי רשות הניקוז האזורית. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית, לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום עלידי צמצום מרבי של הנגר העילי באמצעים כגון: חיבור מרזבי גגות לאזורי החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע,

4.1

מגורים ב'

הותרת אזורי החדרה באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית, הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום על מנת שמרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות חלחול, הכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים, הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הביוב.

לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניין בתחומי התכנית כל עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוסבת הבקשה להיתר בהתאם לדרישות מהנדס העיר מומלץ לבצע משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים. אזורי הדישוא ישבו על מצע חצץ ו/או טוף ויקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. הדשא יושקה בקיץ על - ידי מערכת השקיה תת קרקעית (טפטפות).

ה

שמירה על עצים בוגרים

א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג. הודעה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמותיו, לנטוע עצים חדשים, שיחי ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצעים מתאימים אחרים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי					שרות			
מגורים ב'	1	טמרה	1219	144	24 (1)	168	46	14	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
									4 (2)	(3)	3	3	(3)

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:

המרחק בין שני הבניינים שבחלקה יהיה עפ"י המסומן בתשריט, אין לבנות כל תוספת בניה במרווח זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 6 % שטחי שירות לקומה ובסה"כ 24% ל- 4 קומות בתאם להחלטת ועדה מקומית מיום 9.1.2011 מכוח תקנה 13.

(2) 4 קומות ללא עמודים, 3 קומות מעל עמודים.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.
6.2	חניה
	החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות לעת היתר בניה.
6.3	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 קרקעים, 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 המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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/מהתקן 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 אווירי 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 שירות 3 מ' שנאי על עמוד 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. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.3

חשמל

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.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה 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 תובצע 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 הקובעות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.4

ביו, ניקוז, מים, תברואה

א. מים
אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם הגוף הממונה על אספקת המים.

ב. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות.

ג. ביו
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום עם תאגיד המים.

ד. אשפה
לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.5

ניהול מי נגר

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.

בעלי קרקע הכלולה בתחומי התכנית חייבים לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת צינורות וקווי ניקוז, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרות ולפי הנוהל הקבוע בחוקי עזר של עיריית טמרה בנדון, ובתנאי שהעבודה האמורה לא תמנע מבעלי המגרש לבצע בו בניה המותרת בו לפי הוראות התכנית.

6.6

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה

6.8

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

6.9

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו - הריסת המבנים המסומנים להריסה ע"י המבקש ובאחריותו.
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.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה .

