

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0858969

שינוי הוראות וזכויות בנייה 18566/72 - תמרה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
שפלת הגליל
צפון
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

מטרת התכנית שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מאושר ביעוד מגורים ומסחר בטמרה לצורך ניצול יותר טוב למגרש וזאת לאור מצוקת הקרקעות המיועדות למגורים לישוב והביקוש הגדל למגורים להשכרה ולמכירה. על המגרש קיים מבנה בהיתר מארבע קומות כאשר קיימת חנות מכולת בקומה ראשונה ומעליה מגורים, המבנה המוצע לצידו משמש למגורים בלבד. החנייה מוצעת בקומת מרתף ובחלק מקומת קרקע, כמו כן קומת קרקע אינה מנוצלת לבנייה כדי להשאיר שטח לרווחת הדיירים ומקום לילדים לשחק בתחום המגשרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות וזכויות בנייה 18566/72 - תמרה
מספר התכנית	מספר התכנית	263-0858969
שטח התכנית	שטח התכנית	1.395 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שפלת הגליל
	קואורדינאטה X	217663
	קואורדינאטה Y	751088
1.5.2 תיאור מקום	צפון מערב טמרה	

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 מערב טמרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18566	מוסדר	חלק		72

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15756. הוראות תכנית ג/ 15756 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 15756
27/11/2007	762	5744	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13286 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13286



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 22 25/04/2020	רנין קאסם	24/04/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	מרואן מריח			תמרה	(1)				ranen130@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תמרה.

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@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	בלאל יאסין	1102		תמרה	(2)				bilalshafa@g mail.com

(1) כתובת: דודג' סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: תמרה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בהוראות וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות והוראות בנייה במגרש.

- קביעת הנחיות והוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

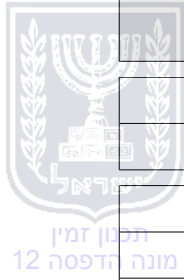
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	1,395	100
סה"כ	1,395	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,395.39	100
סה"כ	1,395.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים שימוש עיקרי מגורים, שימושים משניים: מסחר שכונתי ומשרדים של בעלי מקצוע חופשי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יותר שימוש מסחר/ משרדים במבנה הצפוני בלבד בקומת הקרקע ובלבד שינתן פתרון חנייה לשימושים אלו במגרש השימושים המסחריים יותרו ובלבד שלא יהוו מטרד עבור מגורים מרחק בין מבנים לא יפחת מ- 6 מ'. תנאים למתן היתרי בניה -לא תאושר בקשה להיתר שלא תכלול קומת חניה תת קרקעית שתכיל לפחות 9 מקומות חניה תקניות. - לא יאושר היתר בניה ללא ביצוע בפועל של הדרך המאושרת הדרומית שעליה נשען המגרש.
ב	

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
(3)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	22 (2)	14	50 (1)	300	50		50	200	1395	1	מגורים	מגורים ומסחר	

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:

- הגובה לא כולל מתקנים טכניים על הגג ועלייה לגג.
- יותרו שני מבנים במגרש.
- קוו בנין צידי מזרחי לבנייה חדשה בקומת הקרקע יהיה 6 מטר על מנת לאפשר נגישות דו סיטרית לשימוש המסחרי הקיים בעורף המגרש.
- מתוך זכויות הבנייה יותר למסחר למבנה הצפוני בלבד, שטח בנייה עיקרי של 100 מ"ר ו- 20 מ"ר שטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 60% תכסית בתת הקרקע.
- (2) גובה נמדד מפני הכניסה הקובעת למבנה..
- (3) בהתאם למסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

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 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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--
י. ארון רשת	1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	--

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

איך לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>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>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.3</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.5</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>- תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית התואם לתכנית זו. - לא תאושר בקשה להיתר שלא תכלול קומת חניה תת קרקעית שתכיל לפחות 9 מקומות חניה תקינות. - לא יאושר היתר בניה ללא ביצוע בפועל של הדרך המאושרת הדרומית שעליה נשען המגרש. - תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית הינו אישור רשות הניקוז לרום הבינוי המוצע מעל פשט ההצפה ע"פ הנחיות תמ"א 1, ובדיקת אמצעי הגנה למניעת הצפת המבנה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער למימוש התכנית הינו מיד עם אישורה של תוכנית זו.
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12