

28/9/00

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה איזורית גלבוע

שם ישוב : טמרה העמק

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
1965

11881 אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 18.1.01 לאשר את התכנית.

שמע"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 11881 שינוי למתאר מספר ג/ 7667

11881 הודעה על אישור תכנית מס.  
4985 מרסמה בילקוט המרסומים מס.  
מיום 9.5.01

1.2 מקום התוכנית:

התכנית חלה על מגרש הנמצא על כביש מס' 14 בשכונה במזרח הכפר טמרה

צפון : 726550		מזרח : 238050		נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	17110	
23/3	23			

1.3 שטח התוכנית:

0.930 דונם ע"פי תכנית מדידה .

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סמיח זועבי, כפר טמרה טל 06-6765463

זם התוכנית: ואיל סמיח זועבי, כפר טמרה טל 06-6769153

מגיש התוכנית: ואיל סמיח זועבי, כפר טמרה טל 06-6769153

עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום מס' רשיון 690, ת.ד. 2304 נצרת טל 06-6561660, פקס 06-6455473.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת / מהווה חקלה / מהווה שינוי לתמ"א. (לא רלוונטי)  
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: מגורים הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתו

תכנית מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתמ"א (לא רלוונטי)  
 התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתמ"א (לא רלוונטי)

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לת.מ.מ. 2.  
 יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: (לא רלוונטי)

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה המחוזית).

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתוכנית מס' \_\_\_\_\_ מאושרת / מופקדת.  
 (לא רלוונטי)

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7667 מאושרת / מופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפת.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
1.2.00	הכנה
28.900	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
62.37	0.580	62.37	0.580	אזור מגורים א'
37.63	0.350	37.63	0.350	דרך קיימת
100	סה"כ: 0.930	100	סה"כ: 0.930	

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

שינוי קווי בנין במגרש 23/3, והגדלת אחוזי בניה כדי לאפשר הוצאת היתר בניה מכוחה של התכנית לפי סעיף 145 ז לחוק.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שנוי קווי בנין ואחוזי בניה כדי לאפשר ליגטימציה למבנה קיים במרחק אפס מהכביש אין שינוי בתווי הדרך.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
4	$580 * 186\% = 1078.80$	מגורים
	-	תעשייה
	-	מסחר ומשרדים
	-	מבני ציבור
	-	מלונאות

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

איזור מגורים א': יישמש להקמת מבני מגורים חד או דו קומתיים צמודי קרקע. פתוח המגרש יעשה באופן שתשמר אחידות באופי הרחובות והמעברים ע"י שימוש בחומרי גמר אחידים לקירות תומכים, גדרות ומסדים כדי שיוגדרו בהנחיות הבניה.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' לדגם	מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מנימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	איזור מגורים א':		
				מס' קומות	במטרים	סה"כ 186%	לכסוי הקרקע (תכסיות) 62%	שטחי שרות 36%	שטחים עיקריים 150 %				שטח למפלס הכניסה -	מתחת למפלס הכניסה
8		4	11.5	3	11.5	186%								

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

### 3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

### ב. - תשתיות:

#### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 2. ניקוז:

תכניות נקודתיות

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. הפקעות:

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 והבניה.

### 2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. חניה:

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

חניה בקו אפס צידי תהיה בהסכמת השכן, והניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

### 6. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: סמיח זועבי \*

סמיח זועבי -

יזם התוכנית: ואיל סמיח זועבי

ואיל סמיח זועבי -

מגיש התוכנית: ואיל סמיח זועבי

ואיל סמיח זועבי -

עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום

בשאר פאהום  
מהנדס ומורה מוסמך  
בוסן רשית 690