

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה הרחבה לאזור הבניה המאושרע"י שינוי יעודו של שטח חקלאי למגורים א'

התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה למתחם הכלול בתכנית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "גלבווע"
 - קואורדינטה מערב 722/930 מזרח - Y
 - קואורדינטה דרום 237/950 צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום שכונה מערבית של טמרה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מו"א "גלבווע"
 - התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב טמרה העמק
 - שכונה השכונה המערבית בטמרה.
 - רחוב ר.ל.
 - מספר בית מספר בית ל.ר.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17096	מוסדר	חלק מהגוש	22	35/13/12
17111	אדעי 30/11	חלק מהגוש		1,29,2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		יצירת רצף לאזור המגורים המאושר בתכנית	• המשך (הרחבה) לתכנית	7667/ג

מחוז הצפון

16862/ג תכנית מס'

1. זיהוי וסיווג התכנית

ת"מ מס' ג/ 16862

1.1 שם התכנית

3.06 ד'

1.2 שטח התכנית

2

שלב

1.3 מהדורות

תוקף

3

מספר מהדורה

אילנה חסון

22/08/07

תאריך עדכון

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

• תכנית מפורטת

סוג איחוד

• חלוקה בהסכמה

וחלוקה

מוסד התכנון

• ועדה מחוזית.

המוסמך להפקיד

את התכנית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או

הרשאות.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
2/6/07	ג. עבני	אילני ג. עבני	2/6/07	-----	22		מחייב	תקנון (הוראות בניה)
			2/6/07	1	-----	-1:250	מחייב	תשריט

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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אחמד זועבי
		523797529		סמורה-העמק השטח הבנוי	..ג.ג	..ג.ג	058177874	אחמד זועבי	..ג.ג	

1.8.1.1 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		0523797529		סמורה העמק- השטח הבנוי	..ג.ג	..ג.ג	058177874	אחמד זועבי		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוק את המיותר: • בעלים • חוכר • שוכר • דייר • זכר'
		523797529		טמרה-העמק השטח הבנוי	.ל.ג.	.ל.ג.	058177847	אחמד זעבי	.ל.ג.	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוק את המיותר: • מהנדס
ILANBW@YAHOO.COMI	6575807	0544279764	04/6575807	נצרת ת.ד. 2048 מיקוד 16000	רשות מקומית	.16008	050383561	נשאן עבני	B.SC בתמסח אזרחית.	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יאה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

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

יצירת אפשרות להתנדט בניג מגורים בתחום התוכנית על ידי הרחבת אזור המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי עוד אזור חקלאי למגורים א, לדרך, לדרך משולבת, וחלוקה למגרשים.
וקביעת הוראות והגבלות לבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	4	3,06	שטח התכנית - דונם
	12	12	מגורים - מספר יח"ד
	1,812	1,812	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	ל.ר.	ל.ר.	מגורים מיוחד - מספר יח"ד
	ל.ר.	ל.ר.	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	ל.ר.	ל.ר.	העסקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	ל.ר.	ל.ר.	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	ל.ר.	ל.ר.	מלונאות ונופש - מספר חדרים / יחידות אירוח
	ל.ר.	ל.ר.	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

X

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
שמו הוראה רלבנטית להכפפה.	שמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		תאי שטח 1004/01/102	מגורים א'
		1001, 1002, 1003	
		1005/03/102	דרך
		1004/01/102	דרך משולבת

מס' 1005/03/102

1004/01/102

X

X

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמנמות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד למגורש	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		מתחת לקבועת	מעל לקבועת							הקבועת	הקבועת				שטח
3	3	0	3	2	4	10	4	42%	144%	144	-----	% 144	14%	130%	400	100 101 102	מגורים א'

6. הוראות נוספות

6.1 מים:

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

6.2 ניקוז:

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

6.3 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.

6.4 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תילים השופים 2.0'.

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

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 1.1 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 2.5 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנייים 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 עליון עד 33 ק"ו.

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

אין להפוך בעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד ליפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנדסיות עם חברת החשמל.

6.5 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

ייתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6.6 חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. במידה וההליך היינו של איחוד וחלוקה יש לפרט את מילוי התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תשריט/תוכנית חלוקה כחוק.

6.7 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.8 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, ויש להעביר למוסר התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.9 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 הבניין 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.

6.10 מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
הוועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בביצוע ההריסה.

6.11 תנאים לביצוע התוכנית:

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

6.12 היטל השבחה:

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

6.13 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות
חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה
הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
כאשר מציעים חניה בקו אפס צדי יש לדשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6.14 עתיקות:

1. השטח המסומן שבנדון 3307/0 "שונות טמרה" י"פ : 1091 עמ" 1399 מיום
18/5/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחלו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח
1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק אחר קבלת אישור מנהל
רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1976.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, (פיקוח, חיתוכי בדיקה,
חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין
ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-
1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות
המבוקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי
סמכותם בדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד
שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות
שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.15 הוראות הג'א:

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

6.16 כיבוי אש:

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

6.17 סידורים לנכים:

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע:**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.

7.2. מימוש התוכנית:

תקופת התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית היא תחשב כמבוטלת.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.12.07			058177874	אחמד זועבי	מגיש התכנית
12.12.07			058177874	אחמד זועבי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
12.12.07			058177874	אחמד זועבי	בעלי עניין בקרקע
12.12.07			050383561	גסאן עבוי	עורך התכנית

12.12.07
 לפי מדיניות קונסטרוקציה, ארבעות
 16008