

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
16-02-2015  
נתקבל  
נצרת עילית

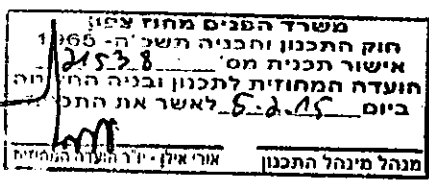
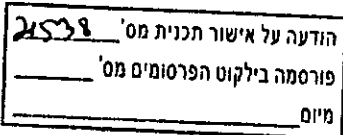
הוראות התוכנית

תוכנית מס': ג/21538

שם תוכנית: שינוי קווי בנייה והגדלת אחוזי בנייה תמרה

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: שפלת הגליל  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית נערכה על מנת להסדיר זכויות והוראות בנייה ומתן ליגיטימציה למבנה מגורים קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שנוי קווי בנייה , הגדלת אחוזי בנייה	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר תוכנית ג/21538	
1.2	שטח התוכנית	490 מ"ר	
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף	
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 10/2/15	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) סעיף קטן 4	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שפלת הגליל
		קואורדינטה X	218300
		קואורדינטה Y	751525
1.5.2	תיאור מקום	חלקה 27 גוש 18565, בתמרה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית תמרה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבחן חלה התוכנית	יישוב	תמרה
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18565	מוסדר	חלק מהגוש		27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות, שלא נחשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6958	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6958 ממשיכות לחול	4356	3/12/1995
ג/15756	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/15756 ממשיכות לחול	6698	19/11/2013

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		חגאוי סאבר	10/2/2015	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
		חגאוי סאבר	10/2/2015	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0525693371		תמרה מיקוד ת.ד.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	300896735 054436936	בוקאעי סניד בוקאעי עזאת	

#### 1.8.2 יזם במהלך

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	0525693371		תמרה מיקוד ת.ד.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054436936 300896735	בוקאעי עזאת בוקאעי סניד	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	0525693371		תמרה מיקוד ת.ד.	לי"ר	לי"ר	054436936	בוקאעי עזאת		•

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
saberh@walla.com	049942130	0525693371		תמרה מיקוד 489 ת.ד.	לי"ר	לי"ר	26443	028348712	סאבר תנאוי	עורך ראשי
Era1.eng@gmail.com	-	050-7283274		תמרה מיקוד ת.ד.	לי"ר	לי"ר	789		עיאשי אברהמים	מורד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת סטטוטורית של זכויות הבניה למבנה מגורים קיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדלת זכויות בנייה
2. שינוי קווי בנייה
3. הגדלת תכסית
4. קביעת גדול מגרש מינימאלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.490 ד'

הערות	סה"כ מונח בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	1015		309+	706	מ"ר	מגורים
	6		ל"ר	6	מס' יחיד	



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	ל"ר	100	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ב'	490	מגורים א' * (* יעוד שלא לפי מבט"ת)
100	סה"כ	490	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
א.	בתי מגורים
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים בשטח כ-25 מ"ר שטח זה יקוזז משטח הקומה
א.	חניה מקורה בגובה עד גובה של 2.40 מטר
ב.	מותר לבנות בשטח: מגורים: משרדים בעלי מקצועות חופשיים.
ג.	גדר (גדר בטון נמוך בגובה עד 1.20 מ')
ד.	צפוי אבן לפי הוראות המתכנן

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		קווי בנייה בהתאם למופיע בתשריט	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (יח"ד) צמימות לדיון נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		עיקרי שרות	עיקרי שרות	מפלס לכניסה הקובעת	גודל מגרש מינימאלי מ"ר	מס' תא שטח	יעד
	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת								שרות	עיקרי								
0	0	0	0	4	16	60%	6	247%	1211 מ"ר	0	0	40%	207%	490	100	מגורים			

**6. הוראות נוספות****6.1 תשתיות****מיס:**

אספקת מיס תהיה מרשת המיס המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

**ניקוז:**

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

**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.

**6.2****הוראות בנושא חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטיים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה.

3.0 מטר .

2.0 מטר .

5.0 מטר .

20.0 מטר מציר הקו .

35.0 מטר מציר הקו .

1.0 מטר .

3.0 מטר .

ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופיים

ברשת מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אויריים

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

מקו מתח עיליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)

מקו מתח עיליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מצח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמעזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**6.3 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

	<b>6.4 היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
	<b>6.5 חניה</b>
לא יצא היתר בניה ללא מתן פתרונות חנייה תקינות כנדרש בתקנות החנייה.	
	<b>6.6 הוראות הג"א</b>
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.	
	<b>6.7 כיבוי אש</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.	
	<b>6.8 חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>תנאי להיתר בניה-אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	

**6.8 חלוקה ורשום**

תנאי להיתר בנייה הסדרת איחוד וחלוקה ע"פ חוק.

**6.9 עצים בוגרים**

העתקה ו/או עקירת עצים בוגרים מותנה באישור של קק"ל.

**7. ביצוע התוכנית**

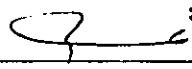

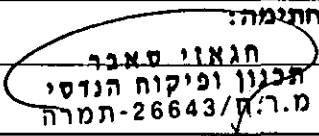
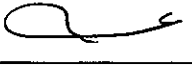
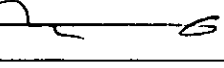
**7.1 שלבי ביצוע**

לי"ך

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	בוקאעי עזאת	חתימה:		תאריך:	10/2/15
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:			
מגיש התוכנית	שם:	בוקאעי סעיד	חתימה:		תאריך:	10/2/15
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:			
עורך התוכנית	שם:	חגאזי סאבר	חתימה:		תאריך:	10/2/15
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
יזם בפועל	שם:	בוקאעי עזאת	חתימה:		תאריך:	10/2/15
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם:	בוקאעי עזאת	חתימה:		תאריך:	10/2/15
	תאגיד:		מספר תאגיד:			