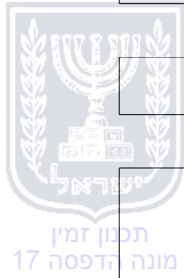


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 263-0300772

חלוקה ללא הסכמה ושינוי הוראות וזכויות בניה-טמרה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
שפלת הגליל  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקה 2 בגוש 18584 באדמות טמרה .  
התכנית מפורטת מוגשת על מנת לאשר חלוקה, הסדרת קווי בניין , הקטנת גודל מגרש מינימאלי, הגדלת תכסית קרקע , ותוספת 20% אחוזי בניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה ללא הסכמה ושינוי הוראות זכויות בניה-טמרה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

263-0300772

מספר התכנית

0.989 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

218975 קואורדינאטה X

750775 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונה דרום מערבית טמרה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טמרה - חלק מתחום הרשות:

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
18584	מוסדר	חלק	2	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/15756 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15756
05/10/1995	18	4337	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6957 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6957



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאמון בדראן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאמון בדראן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית הקצאת שטחים	27/09/2017	מאמון בדראן	22/03/2015	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		28/07/2016	פתחי חוגיראת	23/07/2016	8	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		05/03/2017	מאמון בדראן	17/02/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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	אברהים עומר אבו גוש			תמרה	(1)		052-7547053	052-7547053	
	פרטי	מוחמד עומר אבו גוש			תמרה	(1)		052-7547053	052-7547053	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תמרה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהים עומר אבו גוש			תמרה	(1)		052-7547053	052-7547053	
פרטי	מוחמד עומר אבו גוש			תמרה	(1)		04-1234567	04-1234567	

(1) כתובת: תמרה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עומר אבו גוש			תמרה	(1)		052-7547053	052-7547053	

(1) כתובת: תמרה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מאמון בדראן	37713	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול	(1)	04-9944669	04-9948375	badran@zaha v.net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	פתחי חוגיראת	1684	פתחי חוגיראת שמאי מקרקעין והנדסאי בנין	כפר מנדא	(2)	1	04-9863467		fathe5@walla.com
מודד מוסמך	מודד	איהאב טאהא	1258	השטח-חברה לשירותי הנדסה ומדידה בע"מ	כאבול	(3)		04-9868943	04-9868943	ih_123@inter.net.il

(1) כתובת: ת.ד 1298.

(2) כתובת: ת.ד 905.

(3) כתובת: ת"ד 147.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

חלוקה ללא הסכמה ושינוי הוראות זכויות בניה-טמרה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהתאם לסעיף 62א(א)1

ב. הסדרת קווי בניין בהתאם סעיף 62א(א)4

ג. קביעת גודל מגרש מינימאלי לפי סעיף 62א(א)7

ד. הגדלת תכסית קרקע בתא שטח 3 לפי סעיף 62א(א)9

ה. תוספת 20% אחוזי בניה בתא שטח 3 לפי סעיף 62א(א)16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.989
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,323		+77	1,246	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5
מגורים ב'	4 - 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	5
מבנה להריסה	מגורים ב'	4 - 1
מבנה מוצע	מגורים ב'	3

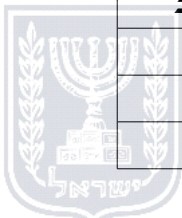
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	122.77	12.41
מגורים א'	866.19	87.59
סה"כ	988.96	100

##### מצב מוצע

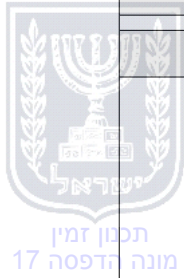
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	122.77	12.41
מגורים ב'	866.19	87.59
סה"כ	988.96	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה .</p> <p>ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ו. חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ז. מספרות ומכני יופי.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> עפ"י הוראות של תכנית ג'/6957



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.</p> <p>ב. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.</p> <p>ג. דרך גישה לכל תת - חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות .</p> <p>ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.</p> <p>ה. מקומות הדרכים ודרכים הולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתכנית זו .</p> <p>ו. אין לפתוח או לסלול כל דרך חשדה אלא באישור הועדה המקומית .</p> <p>ז. אין להניח עמודי חשמל וכבלי תת - קרקעיים אלא באישור המינהל לענייני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית .</p> <p>ח. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מ"ר כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי									
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14	3	36	168%	(1) 24	144%	146	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14	3	36	168%	(1) 24	144%	225	2	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14	4	51	188%	(1) 24	(3) 164	387	3	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14	3	36	168%	(1) 24	144%	107	4	מגורים ב'	מגורים ב'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תוספת 24% שטחי שירות בהתאם להחלטת ועדה מקומית בתכנית ג/6957 לפי תקנה 13..
- (2) לפי תשריט.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תוספת 20% בניה ל -144% מאושרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

6.1

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 המגטרים

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל .

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה 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



<b>6.1</b>	<b>חשמל</b>
<p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם .</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה .</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	

<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>התוכנית מסדירה את הבינוי בתא שטח 3 בלבד וכי תנאי למתן היתרי בניה בשאר תאי השטח יהיה הסדרת הבינוי בהם בהתאם לחוק. הוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 3 לא תהיה מותרת בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט .</p>	

<b>6.3</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>כל הוראות התכניות המאושרות ג/15756 וג/6957 הרלוונטיות שלא שונו מכוח תכנית זו , תמשכנה לחול על תכנית זו.</p>	



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה .</p>	
--	--

