

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0536151

הסדרת מתחם דריג'את - כניסה לעיר תמרה

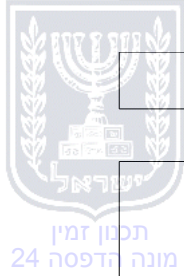
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/11/2019

לאשר את התוכנית

17/03/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה תכנון מפורט למתחם דריג'את בכניסה המזרחית של טמרה. התכנון במתחם כלל אילוצים היות ובמקום קיימת בנייה. התכנית מקצה שטחי ציבור, ומסדירה את מערכת התנועה והתחבורה במקום ואת הנחל החוצה אותה. התכנית ברובה על קרקע בבעלות פרטית והיא כוללת הוראות למתחמי איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

הסדרת מתחם דריג'את - כניסה לעיר תמרה

263-0536151

מספר התכנית

308.936 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

שפלת הגליל

קואורדינאטה X

217200

קואורדינאטה Y

751800

1.5.2 תיאור מקום

מתחם דריג'את (מתחם 4-5) ממזרח לכביש 70 ודרומית לכביש 1 בצפון תמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמרה - חלק מתחום הרשות: תמרה

נפה חיפה

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
18551	מוסדר	חלק		29
18566	מוסדר	חלק	15-16, 59-60, 62, 68, 109-126, 129-132, 136-139, 143-147, 165	14, 61, 63-67, 105-108, 127-128, 133-135, 140-142, 148-151, 154-155, 161-164, 166-170
19600	מוסדר	חלק		84-85, 87

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 15756	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחומה וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15756 ממשיכות לחול.	6698	1545	19/11/2013
ג/ 6958	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחומה וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6958 ממשיכות לחול.	4356	696	03/12/1995
ג/ 7458	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחומה וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7458 ממשיכות לחול.	4755	3338	19/05/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מנדי חמוזה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מנדי חמוזה		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	20/02/2019	דיב סאמר	09: 19 21/02/2019	נספח ביוב	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1500	1	15/02/2019	מנדי חמוזה	09: 46 18/02/2019	נספח מתחמי איחוד וחלוקה	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	20/02/2019	דיב סאמר	09: 18 21/02/2019	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה		1	31/01/2019	מאיר רוזנטל	15: 20 31/01/2019	חוברת לנספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1500	1	18/02/2019	מאיר רוזנטל	14: 17 18/02/2019	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה			25/01/2019	אברהם דויירי	14: 21 18/02/2019	חוברת לנספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500		14/02/2019	אברהם דויירי	14: 20 18/02/2019	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1500		15/02/2019	מנדי חמוזה	09: 44 18/02/2019		לא
תשתיות	מנחה			31/01/2019	דיב סאמר	09: 21 21/02/2019	חוברת למים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		28/01/2019	מנדי חמוזה	09: 11 31/01/2019		לא

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**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טמרה	תמרה	(1)		04-9946526	04-9942130	amisahly@techunix.technion.ac.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית טמרה - ת.ד. 63.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טמרה	תמרה	(1)		04-9946526	04-9942130	amisahly@techunix.technion.ac.il

(1) כתובת: עיריית טמרה - ת.ד. 63.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית טמרה	תמרה	(1)		04-9946526	04-9942130	amisahly@techunix.technion.ac.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים

(1) כתובת: עיריית טמרה - ת.ד. 63.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מנדי חמוזה	1219	קליבר מהנדסים בע"מ	בית גין	(1)		04-9987011	04-9985938	mendy@calib eroads.com
ארכיטק והונה ערים	יועץ	אברהים דויירי	38095		נצרת	(2)		04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gm ail.com
מהנדס	מודד	מנדי חמוזה	1219	קליבר מהנדסים בע"מ	בית גין	(1)		04-9987011	04-9985938	mendy@calib eroads.com
מהנדס	יועץ	דיב סאמר	102372	יוסף דיב מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(3)	3	04-8662350	04-8663954	samer@ydee b.com
מהנדס	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(4)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il

(1) כתובת: בית גין חמוזה מול - ת.ד. 261.

(2) כתובת: ת.ד. 10737 נצרת 16410.

(3) כתובת: רח' הבנקים 3 - ת.ד. 33559 חיפה (31334).

(4) כתובת: מצפה גילון

ד.נ. משגב 20103

ת.ד. 119

ישראל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הסדרה ופיתוח שכונת מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי הקרקע
- קביעת שימושים לכל ייעוד הקרקע.
- קביעת הוראות וזכויות בינוי לכל יעוד.
- הסדרת והתווית מערכת הדרכים בשכונה.
- הסדרת תוואי הנחל במתחם.
- קביעת הוראות והנחיות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	420 - 400
מבנים ומוסדות ציבור	512, 510, 508, 507, 504 - 500
שטח ציבורי פתוח	318 - 310, 308 - 301
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	105 - 100
שביל	204 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	103 - 100
גבול מתחם	דרך מאושרת	2, 1
גבול מתחם	דרך מוצעת	105 - 100
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	512, 510, 508, 507, 504 - 500
גבול מתחם	מגורים	420 - 400
גבול מתחם	שביל	204 - 200
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	318 - 310, 308, 306 - 301
מבנה להריסה	דרך מוצעת	104 - 100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	507, 504, 500
מבנה להריסה	מגורים	418, 415, 413 - 410, 408 - 405
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	310, 307, 303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	105 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	512, 510, 508, 507, 504 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	420 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	204 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	318 - 310, 308, 306 - 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

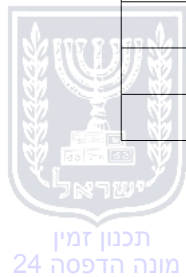
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,961	1.28
פארק עירוני	3,576	1.16
קרקע חקלאית	301,398	97.56
סה"כ	308,935	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,007.82	1.30
דרך מוצעת	58,225.8	18.85
מבנים ומוסדות ציבור	20,003.29	6.47

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	214,213.09	69.34
שביל	1,087.8	0.35
שטח ציבורי פתוח	11,399.13	3.69
סה"כ	308,936.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	- מגורים - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים וחניה. - יותר מסחר שכונתי בחזית רחוב בלבד ובצמוד לרחוב כביש שלא יקטן מ- 14 מ' בפועל.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות מחייבות למתחמים: - תוואי דרכי גישה למגרשים לא יפחת מ- 8 מ' ויאושר ע"י יועץ תנועה. - מרחק בין מבנים לא יפחת מ- 6 מ' או לחלופין בניה בקיר משותף באישור הוועדה המקומית. - חניה למגורים תהיה בתחום המגרש, על פי תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר בניה. - סוגי שימושים מסחריים יאושרו ע"י העירייה והוועדה. - חניה לשימושים מסחריים תהיה בתחום המגרש. - שטחים מסחריים יהיו בקומת כניסה ממפלס הרחוב.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	-מיועד למבנים לצרכי ציבור, חינוך, תרבות, בריאות ודת.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי - נגישות - תתוכנן נגישות לאוכלוסייה עם מוגבלות, וכן לאוכלוסיית קשישים ופעוטות. לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. - חניה - החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. - תכנית בינוי - אישור תכנית בינוי בוועדה מקומית.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	- שטחים פתוחים לרווחת הציבור. - גינון, ריהוט רחוב, הצללות, גני משחקים, שבילים, מעבר תשתיות, תחנות השנאה ומחסן כלים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח צמחייה תכנית פיתוח לשצ"פים בהתאם להנחיות נספח הנוף לתכנית.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, וגינון. ב. מעבר להולכי רגל. ג. חניה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים לא תותר בניה פרט למתקני דרך
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, וגינון. ב. מעבר להולכי רגל. ג. חניה.
4.5.2	הוראות
א	דרכים לא תותר בניה פרט למתקני דרך
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, ומעבר תשתיות, גינון, וריהוט רחוב.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תכנית פיתוח בהתאם להנחיות נספח נוף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	500 - 507,504,510,508,512	800		100	130	50			20	4		5	5	5	5
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	301 - 310,308,318	200		(1)	(1)	(1)			4	1		3	3	3	3
מגורים		400	400	400	110	140	50	24	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		401	400	400	110	140	50	23	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		402	400	400	110	140	50	18	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		403	400	400	110	140	50	6	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		404	400	400	110	140	50	5	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		405	400	400	110	140	50	98	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		406	400	400	110	140	50	70	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		407	400	400	110	140	50	55	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		408	400	400	110	140	50	101	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		409	400	400	110	140	50	61	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		410	400	400	110	140	50	6	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		411	400	400	110	140	50	36	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		412	400	400	110	140	50	63	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		413	400	400	110	140	50	68	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		414	400	400	110	140	50	36	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		415	400	400	110	140	50	61	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		416	400	400	110	140	50	91	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		417	400	400	110	140	50	59	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		418	400	400	110	140	50	68	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		419	400	400	110	140	50	108	5	(2) 24	6		3	3	3	4
מגורים		420	400	400	110	140	50	14	5	(2) 24	6		3	3	3	4

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:

- ביעוד מגורים סה"כ יח"ד בתכנית 1071.
- ביעוד מגורים יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח עד 40 מ"ר ועל חשבון שטחי הבניה למגורים.
- גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבניהם .
- יותר מסחר שכונתי בחזית רחוב בלבד ובצמוד לרחוב כביש שלא יקטן מ- 14 מ' בפועל ובשטח של עד 150 מ"ר למגרש ועל חשבון שטחי הבנייה למגורים במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תחנת השנאה עד 50 מ"ר לשצ"פ בנוסף יותר מחסן כלים עד 25 מ"ר בשטח שצ"פ..
- (2) ראה סעיף מגבלות גובה בהוראות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

א.תנאי למתן היתר בניה ולפיתוח תאי שטח (313,405,409,415,418) דרכם עובר קו מים קיים של מקורות מקידוח דמון 4 לכיוון צפון יהיה הסדרת תוואי חלופי לקו המים במסגרת רצועה לשילוב תשתיות בתוואי דרכים, כנדרש בתמ"א 5/ב/34, בתיאום עם בעל הקו ומשרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית. העתקת הקו תבוצע ע"ח היזם.

ב.אסורה בניה מעל קווי המים של "מקורות". אין לבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.

ג.יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, בתנאי למתן היתר בניה.

ד.יש לתאם עם משרד הבריאות את התכליות המותרות בתחום רדיוס המגן של קידוחים "דמון 4" ו"דמון 5".

6.2**חניה**

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- 2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- 3.על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנת 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 להלן:-

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה. 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2. 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. 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה. 3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון. בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'

חשמל	6.3
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתחם עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתחם גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עמודים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	
איחוד וחלוקה	6.4
א. במתחמי האיחוד וחלוקה לא תותרנה כל עבודות בנייה למגורים בתחום התכנית ולא יוצאו היתרי בנייה אלה לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה כחוק. ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית טמרה. אולם תכנית איחוד וחלוקה ושווי המקרקעין לצרכי תכנית איחוד וחלוקה יהיה כשווי המקרקעין בהתאם לייעוד התקף ערב ההחלטה בדבר הפקדת תכנית ג/15756 הואיל ומדובר במהלך תכנוני אחד (תכנית מתאר, תכנית זו ותכנית האיחוד וחלוקה).	
ניהול מי נגר	6.5
1- תנאי לאישור היתר בנייה יהיה ביצוע בפועל של הנחיות נספח הניקוז פרק 7.1 ואישור רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי. 2- פתרון ניקוז הכבישים בשטח התכנית יהיה בשיטה פיזורית, לטובת השטחים הפתוחים. 3- בשטחי התוכנית ייושמו אמצעים לוויסות נגר עילי בדומה לדוגמאות המופיעות בנספח ובפרק סיכום והמלצות וכן בהתאם לתכנון המפורט הנופי. 4- באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. 5- מגרשים למגורים או לבנייני ציבור ו/או תעסוקה הממוקמים במורד לא ינוקזו אחד אל השני, אלא רק לכבישים או לשצ"פים. במקרה ולא ניתן יוקצה שטח לזיקת הנאה עבור הניקוז. מגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור יישמרו לפחות 15% משטח המגרש כשטח מגוון עם אפשרות השהייה.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.6
א- בניה חדשה - יש לפעול לפי הנחיות תקן 413. ב- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
- הוראות בדבר עצים המסומנים להעתקה הנחיה להעתקת עץ תינתן לאור חוות דעתו של אגרונום מומחה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ המיועדים להעתקה, בצרף	



שמידה על עעים בוגרים	6.7
דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעסקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. העצים יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש. לעצים שקוטרים 30 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העסקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפי מועד העסקה). יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העסקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. ביצוע עבודות ההעסקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כדון.	
פסולת בניין	6.8
לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מסודר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג להגנת הסביבה.	
פיקוד העורף	6.9
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
פיתוח סביבתי	6.10
א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית, והבתאם לאמור בטבלה 4 (על סעיפיה השונים) לתקנון זה. ג. קירות תמך: קירות תומכי מגרש הפונים אל הרחוב, יהיו בגובה מקסימלי של עד 1.5 מ'. קירות תמך ב"גב" שורת הבינוי הקיצונית של היישוב, יתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם יועץ הקרקע ויבוצעו לפני ביצוע המבנים במגרשים אלו. גובה הקירות לא יעלה על 2 מ'.	

6.11

פיתוח תשתית

1- מים:

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

2- ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה בתכנית הבטחת ניקוז בכל שטח התכנית והסדרת הנחל בפועל, הקמת מובלים ראשי ומשני ככל שידרשו. תוכניות מובלי הניקוז-תכניות כלליות, תכניות מפורטות ותכנית חפירה יוגשו לרשות ניקוז לבדיקה לאישור. ובהתאם להמלצות והנחיות נספח הניקוז. מימון הקמת מובלי הניקוז ולאלמנט שימור ויסות נגר יהיו ע"ח היזם ומגיש התכנית.

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- אשפה:

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. פתרון קצה לפסולת אשפה אתר הטמנה אבליים.

5- תשתיות:

פיתוח שטחי המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות ומוסדות הציבור ושצ"פ.

6.12

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

- היתר הבניה יציג מימוש מלוא זכויות הבניה האפשריות ויח"ד ע"פ התכנית בשטח המגרש.

- כתנאי למתן היתר הבניה תוכן תכנית בינוי לביצוע בק.מ. 1: 500 לכל מגרש. ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתרי בניה.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה התייחסות והתאמת הבינוי במוצע לתנאי האקלים לרבות כיווני רוח, טמפרטורה והצללה.

- תנאי למתן היתר בניה הוא המצאת מסמך, ע"י יזמי התכנית, בדבר התקשרות עם אתר פסולת מאושר לפינוי פסולת הבניין ועודפי העפר.

- למגרשים בתחום רדיוס מגן יש לקבל אישור משרד הבריאות.

- אישור היתר בניה לתשתיות מים וביוב בהתאם לתכנון שאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד הבריאות.



6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	- תנאים נוספים בסעיפים 6.4, 6.5, 6.8, 6.9, 6.12 לחוברת הניקוז. - תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית הינו הכנת דו"ח סיסמי על כל שטח התכנית שיוגש לוועדה מקומית, תוצאותיו ומסקנותיו יהיו מחייבות להוצאת היתר בניה. - דו"ח סיסמי יוכן על חשבון יזם התכנית.

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.15	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	כל מבנה אשר לא סומן בתשריט התוכנית המופקדת, החודר לתחום דרכים ושטחי ציבור ואשר נבנה ללא היתר כדין, הינו מבנה המיועד להריסה אף שלא סומן ככזה בתשריט התוכנית.



6.16	מגבלות בניה לגובה
	הגובה המרבי 24 מ' מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. כל שינוי בגובה נדרש לקבל אישור משרד הביטחון.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הסדרת תוואי הנחל במובל בהתאם לנספח הניקוז.	אישור רשות הניקוז

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה.

