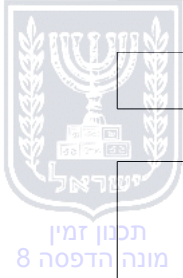


הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0698720

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 39/1 בגוש 19600-תמרה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מגדילה ומשנה זכויות בניה במגרש מגורים עבור בניה מתוכננת. התכנית מציעה תוספת קומת מרתף שתשמש לשטחי שירות עבור חניות, תוספת שטחי שירות (6% לקומה ובסה"כ 24%) בהתבסס על החלטת מליאת הוועדה המקומית מיום 9/1/201 אפשרות לנייד שטח שירות לשטח עיקרי למעט ניווד שטחי שירות מקומת המרתף לקומות שמעל, תוספת 20% בניה, הגדלת תכסית קרקע ל-55%, קביעת גובה בנין (18 מ') הקטנת מרווחי בניה מערבי, מזרחי ודרומי ב-10% ל-2.70 מ' וקביעת זיקת מעבר דרך רצועת שצ"פ המפרידה בין המגרש והכביש הסמוך, זאת כדי לאפשר גישה מהכביש לחניות המוצעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 39/1 בגוש 19600-תמרה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 263-0698720

1.713 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

218135 קואורדינאטה X

752382 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית צפונית - תמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טמרה - חלק מתחום הרשות : תמרה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית - צפונית - תמרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19600	מוסדר	חלק		39

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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. התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של תכנית ג/ 15756.	שינוי	ג/ 15756
03/12/1995	696	4356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6958 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 6958



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		11: 50 16/12/2019	מאמון בדראן	12/12/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		12: 07 16/12/2018	מאמון בדראן	05/11/2018		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



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	מוחמד שמא		מחמד שמא	תמרה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד 30811.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד שמא		מחמד שמא	תמרה	(1)				

(1) כתובת: מיקוד 30811.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211		

(1) כתובת: ת.ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאמון בדראן	37713	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול		04-9944669	04-9948375	office@badra n.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף חג'אזי	814	יוסף חג'אזי	תמרה	(1)		04-9943601	04-9943601	higazi2@gma il.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי הוראות זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4

2- הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)9

3- תוספת 20% אחוזי בניה לפי סעיף 62א(א)16

4- תוספת 24% שטחי שירות לפי החלטת וועדה מקומית.

5- תוספת שטחי שירות חניה תת קרקעית לפי סעיף 62א סעיף קטן 15

6- ניווד שטחי שירות לשטח עיקרי למעט ניווד שטחי שירות מקומת המרתף לשאר הקומות.

7- קביעת גובה מבנה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4א

8- התווית מקטע דרך למגרש מדרך מס' 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	4

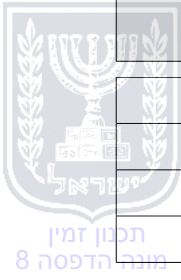
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	692.78	75.66
שטח ציבורי פתוח	222.91	24.34
סה"כ	915.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	58.01	6.34
מגורים ב'	692.78	75.66
שטח ציבורי פתוח	164.87	18.01
סה"כ	915.66	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<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>
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	קיר תומך בגובה עד 5 מ' יבוצע מבטון מזויין או מאבן לקט אשר יכלול עיצוב אדריכלי בחזית הקיר
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. ככרות, גנים ציבוריים, נטיעות, שבילי הליכה, רכיבת אופניים, ריהוט חוצות.</p> <p>ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים .</p> <p>ג. מגרשי ספורט, ומגרשי משחקים .</p> <p>ד. נועד ליצירת חייץ ירוק בין הכביש לבין אזור מגורים וכן יצירת ציר כניסה מטופח לעיר.</p> <p>לא תותר בניה לרבות מתקני תשתית עילית.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי								
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי							
3	2.7	2.7 (7)	2.7 (6)	1 (5)	4	18	(4)	55	243	55 (3)	0%	24 (2)	164 (1)	400	טמרה	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הוועדה המקומית רשאית לאשר ניווד שטח שירות לשטח עיקרי למעט ניווד שטחי שירות מקומות המרתף לקומות שמעל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תוספת 20% בנייה ל 144% מאושרים.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תוספת 24% שטחי שירות בהתאם להחלטת ועדה מקומית בתכנית ג/6958, ותוספת 40 מ"ר מבנה עז לפי תכנית ג/6958.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: חניון תת קרקעי.
- (4) מספר יחידות דיור לא הוגבלו בתכנית ג/6958. מספר יחידות הדיור יוגבלו במסגרת אחוזי הבניה המותרים, ובכפוף לכל דין.
- (5) חניון תת קרקעי.
- (6) מזרחי.
- (7) מערבי.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ג. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הוועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.
- ד. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים נטו.

6.2

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה 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:
- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - 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 המגורים
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- לא ינתן 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.



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



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. מים אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם מהנדס הרשות. ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית. ג. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות. ד. אשפה לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>



6.4	ניהול מי נגר
	<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי האמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p>



6.5	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>

6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.7	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ועפ"י תקנות התכנון והבניה</p>

6.8 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8