

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 263-0619890

שינוי בהוראות וזכויות הבנייה למגרש 405-טמרה.

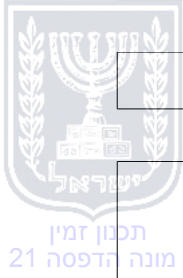
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בקווי בניין לצורך הסדרת בניה קיימת, הסדרת קומת מרתף קיימת ושטחי שירות בקומת המרתף, וכן קביעת גובה בניין. ותוספת אחוזי בנייה ותכסית קרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות הבנייה למגרש 405-טמרה.

ומספר התכנית

מספר התכנית 263-0619890

1.2 שטח התכנית 0.738 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 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

218303 קואורדינאטה X

752167 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב צפון טמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טמרה - חלק מתחום הרשות: תמרה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19600	מוסדר	חלק		22

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15756. הוראות תכנית ג/ 15756 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 15756
03/12/1995	696	4356	תכנית זו מחליפה 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			אברהים חגאזי חג:אזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהים חגאזי חג:אזי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 11 18/08/2019	אברהים חגאזי חג:אזי	18/08/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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 21

**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	איברהים בוקאעי			תמרה	(1)		04-9945522		hijazi.iba@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד - 1346.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איברהים בוקאעי			תמרה	(1)		04-9945522		hijazi.iba@gmail.com

(1) כתובת: תד - 1346.

**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	חרמון (1)	2	02-5456054	02-5456054	hijazi.iba@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות מדינה בשטח התכנית ישנם בעלים פרטיים אחרים

(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
אדריכל	עורך ראשי	אברהים חגאזי חג: אזי	39805		תמרה	(1)		04-9945522	04-9945522	hijazi.iba@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	בלאל יאסין	1102		תמרה	(2)		04-9945522	04-9945522	bilalshafa@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3242.

(2) כתובת : תד- 424.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 בהוראות וזכויות הבנייה במגרש מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי לפי המסומן בתשריט, "לפי סעיף 62א(א)(4)".
2. שינוי קו בניין צדדי (צפון מערבי) לפי המסומן בתשריט, "לפי סעיף 62א(א)(4)".
3. קביעת גובה בניין לפי סעיף 62א(א) (4).
4. הריסת פרגולות קיימות הבנויות במרווחים והמדרגות בחזית הצפון מזרחית.
5. תוספת קומת מרתף עבור שטחי שירות.
6. תוספת אחוזי בנייה ותכסית קרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך משולבת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך משולבת	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	87	11.79
מגורים א	651	88.21
סה"כ	738	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	90.35	12.24
מגורים ב'	647.83	87.76
סה"כ	738.18	100



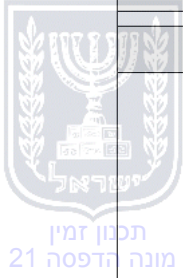
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי מגורים</li> <li>2. מועדונים פרטיים וחברתיים.</li> <li>3. גני ילדים, פעוטנים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</li> <li>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</li> <li>5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.</li> <li>6. חנויות מזון וקיוסקים.</li> <li>7. מספרות ומכוני יופי.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> מותר להקים בנין אחד בלבד על המגרש
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר לתשתיות קוויות, מתקני דרך.
<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)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(9)	3 (8)	(7)	3 (6)	1	4 (5)	13 (4)	50	214	1393.14 מ"ר	50 (3)	(2)	24	140	651 (1)	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:

-היה וייהרס הבניין הקיים, קווי הבניין שיחולו על החלקה יהיו עפ"י התכניות המאושרות האחרות החלות על החלקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר.
- (2) ל"ר.
- (3) ישמש אך ורק לשטחי שרות בתת הקרקע בלבד.
- (4) הגובה לא כולל גובה חדר מדרגות (בגובה של 2.5) ופיר מעלית .ב.גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הסופית עפ"י התשריט..
- (5) או 3 מעל עמודים.
- (6) דרומי.
- (7) צפוני-לפי תשריט.
- (8) מערבי.
- (9) מזרחי-לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות****6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

6.1.1 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית .

6.1.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , ובהתאם לתכנית הניקוז המאושרת של היישוב

6.1.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה , החיבור למערכת הביוב העירוני של היישוב .

6.1.4 תברואה

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 . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

**6.2****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 קרקעיים, 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 מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

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 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

1.0 מ' - מארון רשת

3.0 מ' - שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

<b>חשמל</b>	<b>6.2</b>
<p>להקמת מבני 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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 תבוצע 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 הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<b>חניה</b>	<b>6.3</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.4</b>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.6</b>
<p>1. 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, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.7</b>
<p>א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע לחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.</p>	

6.7

**שמירה על עצים בוגרים**

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

6.8

**שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה עמידה בהוראות ותקנות הכבאות

6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

לבקשת היתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:1250 של המרחב סביב לבניין שלגביו הוגשה הבקשה. תשריט המרחב יכלול מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים, התוית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבניין, איתור מכלי האשפה, מכלי הגז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב: גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכו'. סעיף זה יחול גם לגבי אזורי תעשייה, ותכנית הפתוח של המרחב סביב מבני ציבור

6.10

**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו מידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21