

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 263-0976381

שינוי בהוראות וזכויות בניה - באזהת"ש טמרה גוש 18579 חלקה 94 מגרש 100



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
שפלת הגליל  
צפון  
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

תכנית זו חלה על מגרש מס' 100 ע"פ תכנית ג/2834, חלקה 94, גוש 18579 באזור התעשייה בעיר טמרה. מדובר בתכנית בשטח של 3.292 דונם באזור התעשייה של טמרה הצמוד למתחם מס' 7. בתחום התכנית מצוי מפעל לברזל. התכנית מציעה להסדיר סככות חורגות למרווחי הבניה המאושרים, שתפקידן להגן על ציוד ומכונות המשמשות את מעח הברזל, וכן, להוסיף זכויות בניה (במפעל קיים היתר מס' 20060248).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה - באזהת"ש טמרה גוש 18579 חלקה 94 מגרש 100

**מספר התכנית** 263-0976381

**1.2 שטח התכנית** 4.292 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** א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (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

216940 קואורדינאטה X

750605 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב סלאמן אל-פארסי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טמרה - חלק מתחום הרשות : תמרה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			תמרה

שכונה אזור התעשייה טמרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18579	מוסדר	חלק		94

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	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
28/09/1979		25	2567	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/ 2834.	החלפה	ג/ 2834



**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				אנסאם טופאשי מערוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אנסאם טופאשי מערוף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/05/2021	אנסאם טופאשי מערוף	08: 50 02/06/2021	תשריט מצב מאושר ותרשימי סביבה קני"מ 1: 250	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
	פרטי			אחים ג'ריס ברזל ורשתות בנין	פסוטה	פסוטה (1)	1	054-4226365		jiriesbrothers@msn.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 1050.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחים ג'ריס ברזל ורשתות בנין	פסוטה	פסוטה (1)	1	054-4226365		jiriesbrothers@msn.com

(1) כתובת: ת.ד 1050.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אנסאם טופאשי מערוף	28944707		חיפה	מור (1)	18	052-2090162		ansam.tw@hotmail.co.il
גאודזיה	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	השושנים	20	04-6013680	04-6013680	k0522840602@gmail.com

(1) כתובת: דירה 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 קווי בנין ותוספת 20% זכויות בניה במגרש 100, חלקה 94, גוש 18579 באזור התעשייה טמרה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין בהתאם לתשריט ע"פ סעיף 62(א)4 לחוק התו"ב.
2. תוספת 500 מ"ר לזכויות הבניה ע"פ סעיף 62(א)16 לחוק התו"ב.
3. שינוי תכסית למגרש ע"פ סעיף 62(א)9 לחוק התו"ב.
4. הגדרת גובה למבנה ע"פ סעיף 62(א)4 לחוק התו"ב.
5. מתן הוראות והנחיות להיתר בניה בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	4,292.5	100
סה"כ	4,292.5	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	4,292.58	100
סה"כ	4,292.58	100



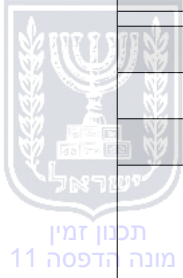
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה ע"פ תכנית ג/2834.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפים בעת הוצאת ההיתר.



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי			
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 2	(3) 14	65	(2) 80	(1) 80	4292	100	תעשייה	תעשייה	

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:

- גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, וגובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי 40% בכל קומה ותוספת 500 מ"ר.
- (2) ותוספת 500 מ"ר.
- (3) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) ללא שינוי.
- (5) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>טיפול בשפכים - כללי:  1. טיפול בשפכי תעשייה:  א. הטיפול יתבצע בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות התקף באותה עת, או לתקנות אחרות מחמירות יותר ובכפוף לחוקים ותקנות נוספים הנוגעים למים ולשפכים.  ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים.  ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים נפרדים, טרם חיבורם למערכת המרכזית.  2. פסולת רעילה ו/או מסוכנת:  פסולת רעילה ו/או מסוכנת תפונה לאתר הפסולת ברמת חובב.  3. תעסוקה ותשתית הנדסית בעלות השפעות חיצוניות:  א. לא יותרו כניסת עסקים או מתקנים בעלי ריכוזים גבוהים של חומרים מסוכנים, מעבר לחומרי גלם בסיסיים.  ב. לא תאושר תכנית מפורטת ולא יינתן היתר בנייה שעניינם תעסוקה בעלת השפעות סביבתיות או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות אלא אם התכנית או ההיתר כאמור יכללו, לפי העניין, פירוט של סוג החומרים המסוכנים, רמת ריכוזם, מפרט אחזקתם, השימוש בהם והובלתם בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993.  ג. מפעל אשר יאחסן חומרים מסוכנים על - פי הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993 יחויב בהגשת תיק מפעל וסקר סיכונים כתנאי לרשיון עסק.</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1. ביוב:  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  2. ניקוז:  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  3. מים:  תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  תברואה:  סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.                  תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.                  הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:                  מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו                  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 רשת                  3 מ'שינאי 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.                  בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>	



6.6	<b>חשמל</b>
	<p>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>
6.7	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.8	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.9	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות וההתגוננות האזרחית.</p> <p>-מקלטים/ מרחבים מוגנים :</p> <p>לא יינתן היתר להקמת בנין לשימוש בני אדם בתחומי התכנית אלא אם נכללה התקנת מקלט/ מרחב מוגן בתכנית שצורפה לבקשת היתר הבניה בהתאם לתקנות הג"א או אם ניתן פטור ע"י הג"א. לא יינתן היתר לשימוש בבניין בתחומי התכנית בטרם אישר נציג הג"א מוסמך שהמקלט נבנה לשביעות רצונו.</p>

<b>6.9</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>-מקלטים ציבוריים:</p> <p>בתכניות מפורטות של מרכזים עירוניים ושכונתיים, של שטחים פתוחים משולבים, של שטחים פתוחי ציבוריים או של ייעודי קרקע נוספים על דעת הועדה המקומית, ייקבעו מיקום והוראות מפורטות להתקנת מקלטים ציבוריים בהתאם לחוק התגוננות אזרחית תשי"א- 1951 ולהוראות הג"א בנדון.</p>
<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי.

