

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/01/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

23/02/2022

תכנית מס' 254-0998997

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקה 65 בגוש 17702 בישוב תמרת

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 254-0998997

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 10/05/2022

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

מ"מ י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה הקיים במגרש נרכש על ידי יזמי התכנית, ולאור העובדה שלא היתה אפשרות לבדוק מצב הבניה הקיימת בהתאם להיתרים (לא קיימים מסמכים בועדה). לאחר בדיקת המצב התברר שיש חריגות בניה . בתכנית זו מבקשים להסדיר כל חריגות הבניה וכמו כן לשנות קווי הבניין האחורי בקומה תחתונה לתכנון בריכת שחייה פרטית.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקה 65 בגוש 17702 **ומספר התכנית**
 בישוב תמרת

מספר התכנית 254-0998997

1.2 שטח התכנית 0.910 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	221474
קואורדינאטה Y	734689

1.5.2 תיאור מקום

באזור הצפוני לישוב תמרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: תמרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תמרת	יערה	35	

שכונה תמרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17702	מוסדר	חלק	65	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1993		1700	4084	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 136 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 136



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 53 29/07/2021	מוחמד בסול	29/07/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 52 29/07/2021	מוחמד בסול	29/07/2021	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



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	לי בן אפרים			תמרת	(1)	65			leerami93@gmail.com
	פרטי	רם בן אפרים			תמרת	(1)	65			leerami93@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח יערה תמרת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול	109953	משרד אדרי' בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722		arch1bssol@gmail.com
	מודד	ויסאם ח'טיב	1060		נצרת	(2)				powersrv@netvisio.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 965.

(2) כתובת: ת.ד. 50975.

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 בהוראות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה

שינוי בהוראות בניה

שינוי בקווי הבניין



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 א'		65
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	65
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	65
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	65

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	910	מגורים א'
100	910	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	911.14	מגורים א'
100	911.14	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>באזור מגורים א תותר על כל המגרש בנית בנין אחד המשמש למגורים, בנוסף יתאפשרו שימושים כגון זמין מונה הדפסה 8 לתעסוקת בעל המגרש בשימושים כדלהלן:</p> <p>מסחר, אומנות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מלאכה זעירה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי, ויובצע על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו בכתב.</p> <p>- לא יבנה יותר מבית אחד בכל מגרש, ולא תהיה יותר משתי יחידות דיור בכל בית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	7.8 (1)	2	28	54	4	15	3	32	910	65	מגורים א'

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:

ניתן לנייד זכויות בניה ממעל הכניסה אל מתחת לכניסה באישור ועדה מקומית, ללא חריגה מסך אחוזי הבניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך הכל גובה המבנה כולל קומות מרתף יהיה 11 מ'.

(2) לפי קו מקווקו בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית אשר תציג מימוש כל הזכויות המאושרות במגרש כולל מס יח"ד. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה".</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.00 מ מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.3	חשמל
<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת 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 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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>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. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	

6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.</p>	

6.6	פסולת בניין
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	

6.7	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית מיידית מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8