

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0951285

שינוי בהוראות התכנית למגרש 107-תמרה

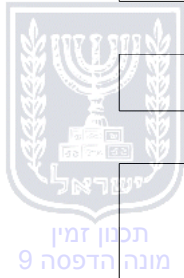
צפון

מחוז

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 נמצאת בשכונת חלת אלע'זאל צפון מערב טמרה, במגרש 107 בחלק מחלקה 30 בגוש 18565 ומציעה שינוי בקווי בניין להסדרת מבנים קיימים, והגדרת גובה מבנה ותכנית קרקע בתכנית.

1. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62(א)א 4
- א. שינוי קו בניין אחורי (צד דרומי) מ- 3.0 מ' ל- לפי המסומן בתשריט .
- ב. שינוי קו בניין קדמי (צד צפוני) מ- 3.0 מ' ל- לפי המסומן בתשריט.
- ג. שינוי קו בניין קדמי (צד מזרחי) מ- 3.0 מ' ל- לפי המסומן בתשריט.
2. הגדרת גובה עפ"י סעיף 62(א)א 4
3. הגדרת תכנית קרקע עפ"י סעיף 62(א)א 9
4. קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה עפ"י סעיף 62(א)א(19)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שינוי בהוראות התכנית למגרש 107-תמרה	

מספר התכנית	263-0951285
-------------	-------------

שטח התכנית	0.412 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

קואורדינאטה X

218295

קואורדינאטה Y

751541

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב 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**

חלת אלעיזאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18565	מוסדר	חלק		30

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

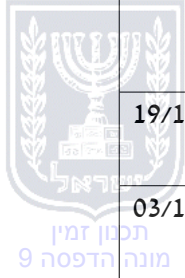
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	תאריך
ג/ 15756	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 15756	6698	1545		19/11/2013
ג/ 6958	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6958 .	4356	696		03/12/1995



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				סאדק חיגאזי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סאדק חיגאזי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	08/02/2023	סאדק חיגאזי	00: 27 10/03/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/03/2022	סאדק חיגאזי	08: 38 12/04/2023		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	מוחמד שריף זידאני (1)			תמרה			04-9947423	04-9947423	m.hejaze@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד.1231.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד שריף זידאני			תמרה	(1)		04-9947423	04-9947423	m.hejaze@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד.1231.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	סאדק חיאזי	113382		תמרה	(1)		04-9947423	04-9947423	mhm.hejaze@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גסאן זידאני	821		תמרה	(2)		04-9940844	04-9947775	

(1) כתובת: ת.ד. 861.

(2) כתובת: ת.ד.3205.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 התכנית למגרש 107-תמרה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62(א) 4

2. הגדרת גובה עפ"י סעיף 62(א) 4א

3. הגדרת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62(א) 9

4. קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה עפ"י סעיף 62(א) (19)

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

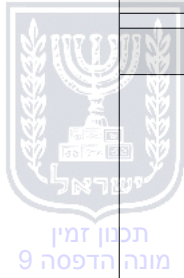
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	412	100
סה"כ	412	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	412.76	100
סה"כ	412.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים . ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית . ו. חנויות מזון וקיוסקים . ז. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים . במגרשים ששטחם עולה מעל 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שתי בתים עם קיר משותף ב. מותר להקים מבני עזר במגרש



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט			
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14 (1)	36	144	412	1	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל חדר עליה לגג ומתקנים טכניים.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (תקנות התכנון והבניה 2016), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

- לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן משרד התחבורה.

-לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבניין.

-גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.2 מטרים.

-במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

- מיקום החנייה יהיה בתוך גבולות המגרש.

6.2**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 בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימקמו 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה 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 :

קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה : 5.0 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' מציר הקו

כבל חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבל חשמל מתח גבוה : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבל חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל

ארון חשמל : 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

שנאי על עמוד : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

6.2

חשמל

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מקני 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 הין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.3.1 ניקוז ותיעול :

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

6.3.2 ביוב :

א. לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה האזורית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.

ב. כל בניין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית, ינוקז בהתאם לתכנית.

6.3.3 אספקת מים :

א.הספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.

ב.שום באר פתוחה , בור ציבורי, באר עמוקה ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודה היתר מאת הועדה המקומית.

6.3.4 תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה .

6.4

שמירה על עצים בוגרים

א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

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 אדמותו לנטוע עצים חדשים, שיחי ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

6.5

מבנים קיימים

הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בניין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בניין קיים. לאחר שיוצא היתר בניה לכל המבנה, למעט מבנים שעל תוואי דרך או על שטח לבנייני ציבור.

6.6

הריסות ופינויים

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מייד