

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 263-1072065

שינוי הוראות וזכויות בניה - 18565/11 - טמרה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005214550/310>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לשינוי בהוראות וזכויות בנייה בטמרה.  
מוצע בתכנית:

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית 62א.א(13ב)
- הוספת שימושים, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים לפי סעיף 62א(11)
- תוספת שטחים תת קרקעיים לפי סעיף 62א(15)
- הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(8)
- תוספת קומה וגובה מבנה לפי סעיף 62א(4)
- שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(4)
- הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(9)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה - 18565/11 - טמרה

שם התכנית ומספר התכנית

263-1072065

מספר התכנית

1.303 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (11), 62 א (15), 62 א (4), 62 א (4א), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (7), 62 א (8), 62 א (9), 62 א.א (א) 13ב

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	217575
	קואורדינאטה Y	751775

1.5.2 תיאור מקום צפון טמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טמרה - חלק מתחום הרשות: טמרה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון טמרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18565	מוסדר	חלק		11

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
<u>ג/ 15756</u>	שינוי	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15756 ממשיכות לחול	6698	1545		19/11/2013
<u>ג/ 14677</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14677 ממשיכות לחול	5748	891		12/12/2007



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנין קאסם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנין קאסם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 50 08/12/2023	רנין קאסם	05/12/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מחייב לעניין מיקום העמודים ביחס לזכויות הבניה המוקנות בתכנית	13: 46 01/12/2023	עביר סעיד	25/08/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 41 12/05/2023	רנין קאסם	12/05/2023	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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	מוניר עלי דיאב (1)			תמרה					monira@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תמרה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוניר עלי דיאב			תמרה	(1)				monira@gmail.com

(1) כתובת: תמרה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	רנין קאסם	1270704	שמש הצפון - חברה בע"מ	נוף הגליל	(1)				shemesh.hazafon@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גסאן זידאני	821		תמרה	(2)				ghassanz@013net.net
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	עביר סעיד	00079570		כפר יאסיף	(3)				abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת: 4076, עופר סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: טמרה, רחוב ראשי.

(3) כתובת: רחוב ראשי ת.ד. 659.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 במגרש מגורים מאושר - טמרה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית א.62(א)(13ב)
- הוספת שימושים, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים לפי סעיף 62א(א)11
- תוספת שטחים תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)15
- הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8
- תוספת קומה וגובה מבנה לפי סעיף 62א(א)4.
- שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
- הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9.
- שינוי גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62א(א)7.
- שינויים בהוראות בנינו או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

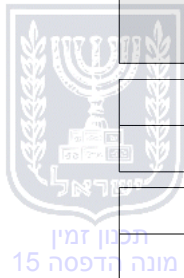
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א-1	1,303	100
סה"כ	1,303	100

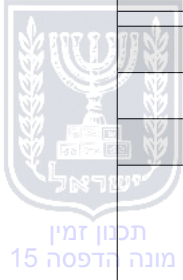
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,303.42	100
סה"כ	1,303.42	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	יותר שימוש מסחר ומשרדים בקומת קרקע בלבד ובהתאם לרשום בטבלה 5



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	4	(4) 15	6	(3) 50	233	(2) 100		(1) 18	(1) 115	1303	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

הוראות טבלה 5:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם יותר 25% למסחר ומשרדים בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב במגרש הצפוני בלבד.
- (2) שטחי שרות בתת הקרקע כולו מתחת למפלס קרקע טבעי וסופי.
- (3) תכסית 100% בתת הקרקע.
- (4) גובה נמודד מפני הכניסה הקובעת לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (5) בהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא יותרו חניות קרוב לצומת ולא יותרו פניות שמאליות מהדרכים הגובלות לתוך החניות. ככל ולא יהיה מענה למקומות חניה ע"פ התקן ולפי זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו, שטחי הבניה יוחסרו משטחי המסחר ולא משטחי המגורים.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>- ניקוז המגרש יהיה לכיוון הדרך ויותקנו קולטנים בגבול בין המגרש לדרך. - ניתן להציב בקומת המרתף משאבה ומיכל אגירה במידת הצורך וע"פ החלטת ועדה מקומית בשלב מתן היתר בנייה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>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 תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>

חשמל		6.4
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
מ' 20.00	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
מ' 35.00	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
--	בתיאום עם חברת החשמל	
--	1.00 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון
--	3.00 מ'	י. ארון רשת
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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>		

תנאים בהליך הרישוי		6.5
תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה קבלת אישור בזק וכל גורם רלוונטי אחר לעניין העתקת עמוד התקשורת.		

פסולת בניין		6.6
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום 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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה.		

<b>6.6 פסולת בניין</b>	
גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

<b>6.8 פיתוח תשתית</b>	
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור תאגיד בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>6.9 שרותי כבאות</b>	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
מיד עם אישורה.	