

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-1306265

שינוי הוראות וזכויות בניה גוש 18566 חלקה 91



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005362058/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה באזור תעשייה טמרה.
גוש 18566 חלקה 91 מגרש 91/1/1 לפי תשריט חלוקה מאושר מס' 14/20/22.
התכנית משנה זכויות והוראות בניה לצורך ניצול מירבי למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 גוש 18566 חלקה 91

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

263-1306265

מספר התכנית

1 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	216930
	קואורדינאטה Y	751500
1.5.2 תיאור מקום	אזור תעשייה 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18566	מוסדר	חלק		91

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
19/05/1999		3338	4755	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/7458 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 7458



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אמירה סאלח		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אמירה סאלח		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר ותרשימי סביבה	1: 250	1	02/02/2024	אמירה סאלח	10:48 07/09/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אחמד אבו רומי (1)			תמרה					Topcomp1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 428.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמירה סאלח	39080360		ריינה	אל-ווארשה)	3			saleh.amira@gmail.com
	מודד	בלאל יאסין	1102		תמרה	(2)				bilalshafa4@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 191.

(2) כתובת: תמרה 30811.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 הוראות זכויות בניה גוש 18566 חלקה 91 מגרש 91/1/1

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת תכסית הקרקע. לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התו"ב.
2. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים. לפי סעיף 62א (א) (15) לחוק התו"ב
3. תוספת 20% זכויות בניה. לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התו"ב
4. תוספת קומות. לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התו"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	1
דרך מאושרת	4



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	124.04	10.97
תעשייה ומלאכה	1,007	89.03
סה"כ	1,131.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	124.04	10.97
תעשייה קלה ומלאכה	1,007.01	89.03
סה"כ	1,131.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת תעשיה ומלאכה כגון: מוסכים, נגריות, מסגריות, מפעלים לעיבוד תצורת חקלאית.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק: 1. בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית או במועצת התכנון העליונה או של מי שמונה על ידו. הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות" בו יפורט חומרי גלם, תהליכי ייצור ותוצרים וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אויר, חזות, פסולת רעילה, קרינה רדיו אקטיבית ואלקטרומגנטית. 2. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה". 3. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאילו אשר קיבלו אישור ממשרד הבריאות, משרד לאיכות הסביבה, המועצה המקומית ואיגוד ערים לאיכות סביבה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ולמעבר תשתיות על ותת קרקעיות, מדרכות וגינות. אסורה של בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	אחורי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	קדמי	מגרת				מפלס	מעל הכניסה הקובעת					
										שירות	עיקרי				
(2)	5	3	3	1	1	12	52	200	100	10	90	500	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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:

- גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת.
- 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:

- הקומה תהיה תת קרקעית במלואה, מתחת לפני קרקע טבעית וסופית.
- לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות תכנוניות</p>	<p>6.1</p>
<p>6.1.1 חניה</p>	<p>6.1.1</p>
<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>	
<p>6.1.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.1.2</p>
<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 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>	
<p>6.1.3 תשתיות</p>	<p>6.1.3</p>
<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. 4. 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>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מידית מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10