

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המרכזי

המקום: טמרה

(שכונה צפונית מערבית)

1858
1858
3600

תכנית מס' ג/6958 המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/1245

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6958 ג/188
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 9 מ-1
מיום 29.1.90
על מנת לתקן לתכנית הנקובה לעיל

החליטה

י"ד תש"ד

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6958 ג/188
הועדה המקומית בשיבתה מס' 9 מ-1
מיום 29.1.90
על מנת לתקן לתכנית הנקובה לעיל

החליטה להמליץ

י"ד תש"ד

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המרכזי

המקום : טמרה

(שכונה צפונית מערבית)

תכנית מס' ג/6958 המהווה שינוי

לתכנית מתאר ג/1245

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תוכנית מפורטת מס' ג/6958 המהווה שנוי לתכנית מתאר ג/1245

המקום : תמרה (שכונה מערבית צפונית)

גושים וחלקות :

| מס' | 18564 | 18565 | 18566 | 18581 | 18585 | 19600 |
|--------|-----------|---------------------|----------------|---------|----------|---------|
| חלקות | 7,6,2,1 | 61-63, 113,3- 59, 1 | 153, 104, 102 | | 6-11, 5 | ,22-33 |
| בשלמות | 17, 8 | 65 - 70 | 156 - 159 | | 52,13-16 | 37, 86 |
| חלקי | 5, 4, 3 | , 64, 61, 60, 2 | 105 - 108, 103 | 4, 3, 1 | 4, 3, 1 | ,36, 35 |
| חלקות | 45,18, 13 | ,107, 72, 71, 67 | 169, 140, 135 | | 51, 12 | 85, 38 |
| | | 108 | 154, 148-151 | | | 87, |
| | | | 166, 160, 155 | | | |

שטח התכנית : 1136 ד'

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים .

היוזם : ועדה מקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי ומינהל מקרקעי ישראל .

עורך התכנית : מינהל מקרקעי ישראל .

יחס לתוכניות אחרות : משנה בהוראותיה את תכנית מתאר מס' 1245 .

1.2 מטרת התכנית

1. לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב .

2. תכנון רשת דרכים בהתחשבות במצב הקיים .

3. להגדיל את אחוזי הבניה ומספר קומות .

2. בללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/6958 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול

בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט" .

2.2 התשריט

תכנית זו משנה את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורים לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

3. הסימונים בתשריט

| <u>פרוש הסימון</u> | <u>סימון בתשריט</u> |
|-------------------------------|------------------------------|
| 1. גבול התכנית | קו כחול רצוף |
| 2. אזור מגורים א' | כתום |
| 3. שטח לבנין ציבורי | חום מותחם חום כהה |
| 4. שטח ציבורי פתוח | ירוק |
| 5. שטח לבית קברות <i>מזרח</i> | צהוב עם פסים בצבע ירוק |
| 6. שטח חקלאי | אלכסוני מרוסק |
| 7. שטח למתקן הנדסי | פסים ירוקים |
| 8. דרך רשומה | סגול מותחם בשחור |
| 9. דרך מאושרת | צבע התשריט |
| 10. דרך מוצעת או הרחבת דרך | חום |
| 11. דרך גישה | אדום |
| 12. דרך להולכי רגל | אדום וירוק |
| 13. דרך להולכי רגל | ירוק עם קיוקו באדום |
| 14. מספר הדרך | ספרה ברבע העליון של העגול |
| 15. קו בנין מינימלי (קדמי) | ספרות ברבעים הצדדים של העגול |
| 16. רוחב הדרך | ספרה ברבע התחתון של העגול |

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

4.1 הוראות כלליות

4.1.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

4.1.2 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. על אף האמור בסעיף 4.1.2 (א) דלעיל , יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר .

4.2 חנויות , בתי מלאכה :

תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באזור מגורים . (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה) .

4.3 שטח מינימלי למגרש בניה , אחוז בניה מקסימלי , מרווחים וקוי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט , גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו .

4.4 מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדיו מגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגיו מועטים ביותר , פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט .

4.5 שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .

4.6 שטחי חניה ומיקום חניה

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

ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו , אם אפשר , לדעת הועדה המקומית , להתקינו בקומת קרקע של הבנין .

ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים .

ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.
ה. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.

4.7 בנינים קיימים

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

4.8 שינוי חלוקה

הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה השונה מהחלוקה שבתשריט התכנית עם הגשת תשריט חלוקה ע"י כל הבעלים .

5. רשימת תכליות

5.1 אזורי מגורים א'

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 .

5.2 אזור מבני צבור

א. השטח מיועד להקמת בנייני ציבור , כגון :

1.א. מקומות לפולחן דתי כגון : כנסיה , מסגד וכו' .

2.א. מוסדות חינוך ותרבות

3.א. מגרשי משחקים

4.א. קולנוע

5.א. מרפאות , תחנות לאם ולילד , גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .

6.א. משרדים וכ"י .

לפני הוצאות רשיונות בניה בחלקה כזו , יש להגיש תכנית בנוי על רקע תכנית מודד מוסמך בקנה מידה 1:250 שתראה תכנון מפורט לכל החלקה אלא אם ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד .

5.3 שטח ציבורי פתוח

א. ככרות , גנים ציבוריים ונטיעות .

ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש צבוריים .

ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .

5.4 בית קברות

חפירות , סוללות , מצבות ומבני מצבות . גג ומבנים- לצורך פולחן דתי .
בפתיחת בתי קברות המוצעים יסגרו בתי הקברות הקיימים בתוך הישוב .

5.5 שטח מתקן הנדסי :

א. השטח בצפון מזרח משמש למשאבת מים של מקורות .

ב. השטח בצפון מערב ישמש לבזק .

5.6 דרכים

א. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו .

ב. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .

ג. דרך גישה לכל תת - חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות .

ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות .

ה. מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתכנית זו .

ו. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית .

ז. אין להניח עמודי חשמל וכבלי תת - קרקעיים אלא באישור המינהל לענייני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית .

ח. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים .

6 נטיעת עצים ושמירתם

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 .

7. ניקוז , תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה

למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

- א. לפי דרישת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית, המועצה האזורית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב. כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית, ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 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 תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איתור הבניה בקרבת קוי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

| <u>המרחק</u> | <u>המבנה:</u> |
|--------------|-----------------------|
| 2 מטרים | ברשת מתח נמוך |
| 5 מטרים | בקו מתח גבוה 22 ק"ו |
| 8 מטרים | בקו מתח עליון 110 ק"ו |
| 10 מטרים | בקו מתח עליון 150 ק"ו |

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל בנייני הצבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה מקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע, מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. מס השחבה : יגבה כחוק.

טבלה

| האזור | גודל מגרש מינימלי במ"ר | אחוז בניה מותר בכל קומה | מס' קומות | מרווחים במטרים | |
|-----------------|--|-------------------------------|---|----------------|------|
| | | | | קדמי | צדדי |
| מגורים אי | 400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה) | 36% בקומה משטח המגרש ס"ה 144% | 4 קומות ללא עמ 3 קומות מעל עמ התשריט | 3 | 3 |
| שטח לבנין צבורי | כפי שקיים | 60% לפי תכנית בינוי | 3 קומות | 3 | 3 |
| שטח למתקן הנדסי | כפי שקיים | 60% | 2 קומות | 3 | 3 |
| מבני עזר | איזורים אי | 40 מ"ר | | 0 | 0 |

במידה ולא מסומן בתשריט יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.

חתימות

יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה, גליל מרכזי

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל .

הועדה המחוזית לתכנון ובניה : מחוז הצפון

משרד הפנים : ירושלים

משרד הפנים והחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 6958/ע

חניעה המחויבת לתכנון לפי החליטה

ביום 20.1.93 לאשר את התכנית

סגנית לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

החזעה על אישור תכנית מס' 6958/ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6256

מיום 3.12.55 ת"א 6256