

514

18/12/02

12670/2	מועצה על אישור תכנית מס.
5766	מדינת ישראל
	מועצה בילקוט הפרסומים מס.
	מיום 13.3.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה איזורית גלבוע

שם ישוב: טמרה העמק

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12670/2 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.12.02 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 12670/ג שינוי למתאר מספר ג/7667

1.2 מקום התוכנית:

התכנית חלה על אזור באמצע הגבול הדרומי בכפר טמרה.

מספרי גושים	מזרח: 248125	צפון: 726375
17112	חלקות 12,11,32,14,13,15	חלקי חלקות 31,30,5,6,10,21,22
17098		1,2,3
17100		3,2

1.3 שטח התוכנית:

51885 מ"ר עיפי תכנית מדידה.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: משפחת זועבי ואחרים, כפר טמרה, מיקוד 19328.

יזם התוכנית: עבד אלקאדר חסין זועבי, טמרה, מיקוד 19328.

מגיש התוכנית: אינג' בשאר פאהום נצרת טל 6561660, ת.ד. 2304 מיקוד 16000.

עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום מס' רשיון 36619, ת.ד. 2304 נצרת מיקוד 16000. טל 6561660 פקס 6455341.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתמ"א.
 יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: כפרי פתוח הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתי
 תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתמ"א (לא רלוונטי)
 התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתמ"א (לא רלוונטי)

יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: קרקע חקלאית

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה המחוזית).

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 7667 מאושרת / מופקדת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' _____ מאושרת / מופקדת. (לא רלוונטי)

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25.2.01	הכנה
28.8.01	עדכון 1
22.10.01	עדכון 2
13.11.01	עדכון 3
5.6.02	עדכון 4
16.12.02	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב מ"ר	אחוזים	שטח ב מ"ר	ייעוד קרקע
41.80	21688	2.16	1125	אזור מגורים א'
12.58	6528	14.90	7731	דרך קיימת
18.51	9605	19.04	9880	ש.צ.פ.
12.70	6590			דרך מוצעת
		28.44	14756	שטח חקלאי
		19.13	9925	שטח מלאכה ומסחר
13.48	6990	13.48	6990	בית קברות
		2.85	1478	שטח לבניני ציבור
0.14	75			דרך גישה
0.79	409			חניה ציבורית
100	סה"כ: 51885	100	סה"כ: 51885	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. הרחבת גבול תכנית מפורטת ג/7667 באזור הנ"ל לגבול התכנית המוצע בתכנית האב.
2. שינוי שטח מלאכה ומסחר לאזור מגורים.
3. הצעת דרך חדשה בהתאם לתכנית האב.
4. שינוי ייעוד מש.צ.פ. למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. המרת שטח מלאכה ומסחר למגורים והתאמת והרחבת התכנית הקיימת בהתאם לתכנית האב המאושרת.
2. שינוי ייעוד ש.צ.פ. למגורים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד מוצע
מגורים	$21688 * 186\% = 40339.68$	$105 = 35 * 3$
תעשייה	-	
מסחר ומשרדים	-	
מבני ציבור	-	
מלונאות	-	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- דרך: תישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

שצ"פ: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מעבר לשטחים החקלאיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

איזור מגורים א': יישמש להקמת מבני מגורים. פתוח המגרש יעשה באופן שתשמר אחידות באופי הרחובות והמעברים ע"י שימוש בחומרי גמר אחידים לקירות תומכים, גדרות ומסדים כדי שיוגדרו בהנחיות הבניה.

בית קברות: " חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי " .

2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדגם	מס' ציפיות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קוי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
			סה"כ	לכסוי הקרקע (הנכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי			אחורי	צדדי
8	4	11.5 במטרים	186%	62%	36%	150 %	-	186%	3	3	3	400	אזור מגורים א'

* קו בניה במבנים קיימים בלבד יהיה לפי הרשום ברזומה שבתשריט
** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תכניות נקודתיות

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. אחד וחלוקה:

לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תשריט / תכנית איחוד וחלוקה ע"י ועדה מקומית התואמת את תכנית זו, בהתאם לסעיף 121, 122 לחוק.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק

ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המיקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניה בקו אפס צידי, הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

7. עתיקות:

- 1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. במידה ויידרש על - ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על - פי תנאי רשות העתיקות.
- 2 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על - ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 3 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים:

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.2 תקופת התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקעו תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת

בעל הקרקע: משפחת זועבי ואחרים

יזם התוכנית: עבד אלקאדר זועבי - טמרה

מגיש התוכנית: אינג' בשאר פאהום

בשאר פאהום
מהנדס ומודד מוסמך
מס' רשיון 690

עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום

בשאר פאהום
מהנדס ומודד מוסמך
מס' רשיון 690