

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שיפוט טמרה

תוכנית מס' ג/13326 שינוי יעוד משטח למגורים לשטח ציבורי פתוח המהווה

שינוי למתאר מקומי מס' ג/6958

(שכונה צפונית)

הודעה על אישור תכנון מס	13326
מורסמה בילקוט הפרסומים מס	5432
מיום	31.8.05

חוברת: הוראות והנחיות התוכנית "התקנון" הוכן על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

והתיקונים שנערכו לו מעת לעת.

המונחים, ההגדרות והפרשנות המוגדרים בחוק, יהיו בתוקף בנוגע לתקנון זה.

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס	13326
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום	13.4.05
לאשר את התכנית	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ

רח' ראשי - טמרה, ת.ד. 55, מיקוד 24930

טל: 04-9948136, 04-9947402, 04-9948135-04 :פקס E-mail: abu_romi@netvision.net.il

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שיפוט טמרה

תוכנית מס' ג/13326 שינוי יעוד משטח למגורים לשטח ציבורי פתוח המהווה

שינוי למתאר מקומי מס' ג/6958

(שכונה צפונית)

חוברת הוראות והנחיות התוכנית "התקנון" הוכן על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

והתיקונים שנערכו לו מעת לעת.

המונחים, ההגדרות והפרשנות המוגדרים בחוק יהיו בתוקף בנוגע לתקנון זה.

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ

רח' ראשי - טמרה, ת.ד. 55, מיקוד 24930

טל: 04-9948136, 04-9947402, פקס: 04-9948135 E-mail: abu_romi@netvision.net.il

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : שפלת הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית תמרה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/13326, יעוד שטח לשצ"פ, שינוי למתאר מספר ג/6958

1.2 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד ממגורים לשטח ציבורי פתוח.

1.3 מקום התוכנית:

תמרה, שכונה צפונית

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 218625 - 218575	צפון: 751650 - 751675
מספר גוש	חלקי חלקות		
18564	15 מגרש 585		
	45		

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית:

1.23 דונם

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון.
מלון מריוט ת.ד. 580, נצרת עילית 17000

יזם התוכנית: עיריית תמרה טל': 04/9946627 מיקוד: 24930

מגיש התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, ת.ד. 55 תמרה,
מיקוד: 24930 טל': 04-9948136 פקס: 04-9948135

עורך התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, רשיון מספר: 33767
ת.ד. 55 תמרה, מיקוד 24930 טל' 04-9948136 פקס 04-9948135

1.6 יחס לתכניות אחרות:

אין התוכנית משנה תוכניות מתאר ארציות או מחוזיות כלשהן.

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6958 מאושרת.

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

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
01.2001	הכנה
07.2002	עדכון 1
03.2003	עדכון 2
05.2003	עדכון 3
ינואר 04	עדכון 4
אוגוסט 04	עדכון 5

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית	קו כחול.
גבול גוש ומספרו	קו דק שחור ועליו משולשים מלאים שחורים. אליפסה בצבע שחור ובה מופיע מספר הגוש.
גבול חלקה רשומה ומספרה	מספר החלקה מוקף בעיגול כאשר גבולה מופיע בקו אחיד כאשר כול הפרטים בצבע ירוק.
גבול מגרש ומספרו	מספר המגרש והקו המסמן אותו מופעים בצבע שחור רציף.
אזור מגורים א'	שטח כתום.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק.
שביל להולכי רגל	שטח צבוע ירוק בחיר וירוק כהה לסרוגין.
דרך מאושרת	שטח חום.
אלמנטים להריסה	מלבן ובתוכו אלכסון מהפינה הימנית עליונה לשמאלית התחתונה בצבע ורוד.
רוזטה	עיגול בצבע שחור המחולק ל-4 כאשר בחלקו העליון מצוין מספר הדרך, מצד ימין ושמאל מספר המציין את קו הבניין בחלקו התחתון המספר מציין את רוחב הדרך.

1.11 טבלת שטחים:

ממצב מוצע		ממצב קיים		ייעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
2.44	0.03	52.03	0.64	אזור מגורים
49.59	0.61	-	-	שטח ציבורי פתוח
21.15	0.26	21.15	0.26	דרך מאושרת
-	-	17.07	0.21	שביל להולכי רגל
26.82	0.33	9.75	0.12	דרך גישה
100	1.23	100	1.23	סה"כ שטח

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

2.1.1 הוספת שטחים פתוחים לרווחת תושבי תמרה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע ממגורים לשטח ציבורי פתוח.

2.2.3 כל ההוראות אשר לא שונו בתוכנית זו יקבעו על פי הוראות תוכנית מס' ג/6958.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 שטח ציבורי פתוח:

- א. גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי משחקים.
- ד. ספסלים ושולחנות.
- ה. תשתיות הנדסיים – ת. טרנספורציה וכו'.

3.1.2 דרך:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.3 דרך גישה

ישמש כגישה מוטורית ולהולכי רגל למגרשים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשובי שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מיני מ"ר	קווי בניה			% אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי						גובה מקסימלי ימדד מקרקע טבעית	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לניסוי הקרקע	סה"כ	מס' קומות	גובה במטרים
שטח ציבורי פתוח	500	3	3	על פי תשריט	A 5	B 0	C 5	D 0	5	E 5	1	3

**** אחוזי הבנייה הקבועים בטבלה הנם לשימושים כמפורט בסעיף 3.1.1.**

3.3 תשתיות:

3.3.1 מים:

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

3.3.2 ניקוז:

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

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב/ מציאת פתרון לפינוי השפכים באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

3.4.1. 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

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.

3.4.2. 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.

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

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

3.5 אשפה:

- 3.5.1** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 3.5.2** לא יינתן היתר לפיתוח שטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית.
- 3.5.3** לא יינתן היתר לפתוח אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.6 הוראות כלליות

3.6.1 הפקעות:

- 3.6.1.1** השטחים שנועדו בתכנית זאת לצרכי ציבור נתונים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), זאת מלבד האמור בסעיף 3.6.1.2.

- 3.6.1.2** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.6.2 מבנים להריסה:

- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

3.6.3 תנאים לביצוע התוכנית:

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

3.6.4 היטל השבחה:

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

3.6.5 חניה:

- חניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

3.6.6 עתיקות:

- בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.6.7 סידורים לנכים:

קבלת היתר פיתוח, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

תוכנית זו תקפה חמש שנים מזמן אישורה, במידה ולא יתחיל הליך ביצוע התכנית תוך הזמן האמור התוכנית בטלה.

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות וקבוצתית לתכנית. בתנאי שזו תהיה ניתוחית עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עיניו הסכם ניתאים בינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק נניערו בזה כי אם נזכר או ייגש על ידינו הסכם בגין השטח הנדון בתכנית, אין חתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור. חתימתנו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על כל זכויות קלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק נזכרות מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 05/06/05

יזם התוכנית: עיריית תמרה טל': 04/9946627 מיקוד: 24930

אדי אמן סהלה
מהנדס עיריית תמרה

מגיש התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, ת.ד. 55 תמרה,

מיקוד: 24930 טל': 04/9948136 פקס: 04/9948135

אבו רומי מוסטפא
מהנדסים והעצמים בע"מ
מסי חברה 5-257542

עורך התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, רשיון מספר: 33767

ת.ד. 55 תמרה, מיקוד 24930 טל' 04/9948136, פקס 04/9948135

אבו רומי מוסטפא
מהנדסים והעצמים בע"מ
מסי חברה 5-257542