

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שיפוט טמרה

תוכנית מס' ג/13774 בתמרה, שינוי יעוד משטח למגורים ושביל להולכי רגל
לשטח ציבורי פתוח.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/6958

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13774
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 4.1.06 לאשר את התכנית
לצל גדדי
סמנכ"ל תכנון

(ליד מסגד אלח'לה)

הודעה על אישור תכנית מס' 13774
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5511
מיום 27.3.06

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.

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ

טלפון – 04/9948136 פקס – 04/9948135

יולי 2003

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

סעיף א. פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/13774 שינוי למתאר מספר ג/6958.

1.2 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד ממגורים ושביל להולכי רגל לשטח ציבורי פתוח.

1.3 מקום התוכנית:

תמרה, ליד מסגד אלח'ילה

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 218,000-218,100		צפון: 751,825-751,950	
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	מגרשים		
18565		12	460,463,464		

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית:

2.25 דונם

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון.

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:

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

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
אפריל 2002	הכנה
יוני 2002	עדכון 1
יולי 2003	עדכון 2

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 ומספר מגרש לביטול	מספר המגרש והקו המסמן אותו מופעים בצבע שחור מקוטע.
גבול מגרש ומספרו	מספר המגרש והקו המסמן אותו מופעים בצבע שחור רציף.
אזור מגורים א'	שטח כתום.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק.
דרך מאושרת	שטח חום.
שביל להולכי רגל	קווים אלכסוניים בירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין.
שביל להולכי רגל לביטול	קווים אלכסוניים דקים בצבע אדום.
רוזטה	עיגול בצבע שחור המחולק ל4 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:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים %	שטח (דונם)	
—	—	82.22	1.85	אזור מגורים א'
86.67	1.95	—	—	שטח ציבורי פתוח
13.33	0.30	13.33	0.30	דרך מאושרת
—	—	4.45	0.10	שביל להולכי רגל
100	2.25	100	2.25	סה"כ שטח

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הוספת שטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי השכונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע ממגורים ושביל להולכי רגל לשטח ציבורי פתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע לבניה מ"ר*
שטח ציבורי פתוח	25 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 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. מתקנים הנדסיים – ת. טרנספורציה וכו'.

3.1.2 דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב, להולכי רגל ולהעברת תשתיות על פי המוגדר בחוק.

3.1.3 היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה בחוק.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מיני מ"ר	קווי בנין			% אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי במטרים, יימדד מקו קרקע טבעית	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי חקרקע	סה"כ	מס' קומות	במטרים	
					A	B	C	D		E			
שטח ציבורי פתוח	1900	3	3	על פי תשריט	25 מ"ר	0	25 מ"ר	0	25 מ"ר	25 מ"ר	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:

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

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 היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.6. שימור עצים:

עצים ישמרו במקומם הטבעי וישולבו ככול הניתן בגן, במידה ועלה הצורך להעבירם יטופל הדבר בעזרת הקרן הקיימת לישראל.

3.7 הוראות כלליות

3.7.1. הפקעות:

3.7.1.1 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 3.7.1.2.

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

3.7.2 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.

3.7.3 היטל השבחה:

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

3.7.4 פיצויים:

יוזם התוכנית יפצה את הוועדה המקומית בגין כל תביעה שתוגש נגדה בעקבות אישור תוכנית זו.

בעל הקרקע מסכים להשבחה השלילית של הקרקע ומוותר על תביעת פיצויים.

3.7.5 חניה:

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

3.7.6 עתיקות:

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

3.7.7 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 עשר שנים מזמן אישורה, במידה ולא יתחיל הליך ביצוע התכנית תוך הזמן האמור התכנית בטלה.

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות צדדית לתוכנית בתנאי שני תהיה ניתנת עם רשויות התכנון הנוספות.

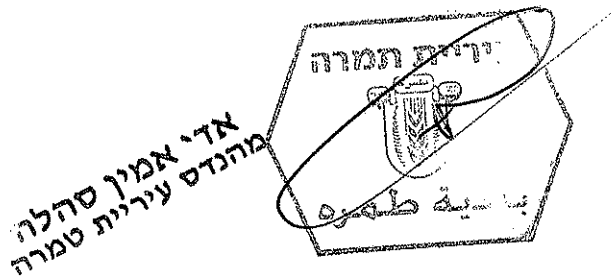
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון
התחייבתי כיני לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם ענינו הסכם מתאים ביוזם התוכנית או באחד בטקוס ההכנית כל בעל זכות השימוש הנדון ואני כל השותפים הנוספים לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

לניען הסדר השטח נמצאה בזה כי אין נזק לאף זכויות או לזכויות השטח בגין השטח הנכ"ל בתוכנית. אין נזק לאף זכויות או לזכויות השטח הודאה בקיום הסכם האמין ונא יחתום על כל חוקה ועפ"י כל דין. הפרתו ע"י מי שרשט נחתמו על כל חוקה ועפ"י כל דין. כל זכות אחרת היוטרת לנו נחתם וכלכלם בתוכנית. כל דין שכן התחייבתי ניתנת אד ורק נכסידם נכס תכנית.

ניחתם על הקרקע ישראל
מחוז הצפון

חתימה

יוזם 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

אבו רומי אדריכלים
מהנדסים ויועצים בע"מ
מס' חברה 51-207542

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

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

אבו רומי אדריכלים,
מהנדסים ויועצים בע"מ
מס' חברה 51-207542