

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שיפוט טמרה

תוכנית מס' ג/15008 הקצאת שטח לחטיבה עליונה, אולם ספורט ומתקני

ספורט פתוחים

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבנה ציבור. והתוית דרך

התכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/6958, טמרה וחלה על

התכנית ג/2833 המאושרת

(חלת אלגזל- חטי"ע 3)

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

טלפון – 04/9948136 פקס – 04/9948135

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: שפלת הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית טמרה

סעיף א. פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/15008- הקצאת שטח לחטיבה עליונה, אולם ספורט ומתקני ספורט פתוחים בטמרה- שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח למבנה ציבור, התכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/6958 וחלה על התכנית ג/2833 המאושרת.

1.2 מטרת התוכנית:

שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח למבנה ציבור בטמרה

1.3 מקום התוכנית:

טמרה, חלת אלג'זאל- חטי"ע 3.

נ.צ. מרכזי* מזרח: 218,050 – 217,900 צפון: 751,525-751,650		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18564	11	45, 18, 17, 15, 13, 12, 5

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית:

152.594 דונם

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, מלון מריוט

נצרת עילית, 17000, טל: 04/6558221, פקס: 04/6560521 ואחרים

יזם התוכנית: עיריית טמרה טל: 04/9946627, מיקוד: 24930

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

מיקוד: 24930 טל': 04/9948136 פקס: 04/9948135, mail: abu_romi@netvision.net.il

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

ת.ד 55 תמרה, מיקוד 24930 טל' 04/9948136, פקס 04/9948135, mail: abu_romi@netvision.net.il

1.6 יחס לתכניות אחרות:

אין התוכנית משנה תוכניות מתאר ארציות או מחוזיות כלשהן.

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6958 מאושרת וחלה על תכנית גו2833

המאושרת. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה

על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500, וחתיך בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב

ד. סקר סביבתי- מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך		תאריך	
6/06	עדכון 4	7/04	הכנה
11.06.06	עדכון 5	12/05	עדכון 1
10/06	עדכון 6	4/06	עדכון 2
		5/06	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית	קו כחול רציף.
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
גבול גוש רשום	קו דק שחור ועליו משולשים מלאים שחורים. מספר הגוש מופיע בצבע שחור.
גבול חלקה רשומה ומספרה	מספר החלקה וגבולה מופיעים בקו בצבע ירוק רציף.
שטח חקלאי	שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים
שטח למבנה ציבור	שטח חום בהיר מתוחם בחום כהה
שטח בית קברות	שטח צהוב עם רשת בצבע ירוק
אזור תציבה	שטח וורוד
דרך פרטית מזופתת ומשטחי אספלט	שטח אפור
סוללות עפר נטועות	שטח ירוק כהה עם רשת אלכסונית בקווים שחורים ודקים
מתקנים, מכונות, ובנייני שירותים	שטח סגול
תגורת חיץ	קו צהוב
שטח מגורים	שטח בצבע כתום
דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח חום.
דרך מוצעת	שטח אדום.
דרך משולבת	שטח צבוע בירוק כהה וירוק בהיר לסירוגין
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.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים %	שטח (דונם)	יעוד השטח
49.88	76.115	62.66	95.615	שטח חקלאי
9.01	13.75	--	--	שטח למבנה ציבור
21.21	32.366	21.21	32.366	איזור חציבה
11.30	17.242	11.30	17.242	דרך פרטית מזופתת ומשטחי אספלט
1.82	2.775	1.82	2.775	סוללות עפר נטועות
2.13	3.256	2.13	3.256	מתקנים, מכונות ובנייני שירותים
0.88	1.340	0.88	1.340	דרך קיימת
3.77	5.750	--	--	דרך מוצעת
100	152.594	100	152.594	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. ייעוד שטח למבנה ציבור ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מחקלאי לשטח למבנה ציבור.

2.2.2 התווית דרכים

2.2.3 קביעת הוראות להקמת מבנה ציבור

2.2.4 קביעת הוראות לתפעול המחצבה.

2.3 נתונים כמותיים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
מבני ציבור	$13,750 = 1.00 \times 13,750$ מ"ר

* סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 שטח למבנה ציבור

מיועד לבניית חטיבה עליונה, אולם ספורט ומתקני ספורט

3.1.2 אזור חציבה

בהתאם לתכנית מאושרת ג/2833 ובהתאם להנחיות הסביבתיות המופיעות בסעיף 3.6.10

"איכות סביבה"

3.1.3 דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ולהעברת תשתיות כמפורט בחוק.

3.1.3.4 דרך פרטית מזופתת ומשטחי אספלט

בהתאם לתכנית מאושרת ג/2833

3.1.3.5 סוללות עפר נטועות

בהתאם לתכנית מאושרת ג/2833

3.1.3.6 מתקנים מכונות ובנייני שירותים

בהתאם לתכנית מאושרת ג/2833

3.1.3.7 חגורת חיץ

בהתאם לתכנית מאושרת ג/2833

3.1.3.8 שטח מחצבה

בהתאם לתכנית מאושרת ג/2833

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 (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מיני (מ"ר)	קווי בנין			% אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה A	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכסוי הקרקע (תכסית) E	סה"כ	מס' קומות	במ'
מבנה ציבור	ע"פ תשריט	3	3	על פי תשריט	120	0	100	20	60	120	3	12

*הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד
ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

3.3 - תשתיות:

3.3.1 מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המיס 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 האזורית

3.3.3 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.

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 המינמליים 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 בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

3.5.3. לא יינתן היתר בניה 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 והבנייה 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י

נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.6.2. 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:

3.6.2.1. 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 קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

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:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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 הוראות הג"א:

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

3.6.8 כיבוי אש:

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

3.6.9 סידורים לנכים:

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

3.6.10 איכות סביבה

א- ההגבלות הנוגעות לעוצמת פיצוצים ורעידות הם חלק מתנאים לרישיון עסק של המחצבה, ההגבלות יהיו כפופות לשינויים שיחולו בתנאים לרישיון העסק במידת הצורך על פי אופי הפעילות שתבצע במחצבה.

ב- כמות חמר הנפץ בפיצוץ אחד לא יעלה על הנמוך מבין האמור להלן:

1- 120 ק"ג להשהייה

2- כמתחייב מהנדרש בתנאים לרישיון עסק של המחצבה כלהלן:

זעזועי הקרקע הנמדדים כשמרחק המדידה ממקום הפיצוץ הוא בין 200-

700 מ' לא יעלו על הערכים הבאים:

(1) 10 מ"מ לשניה ב-100 אחוז מהפיצוצים בשנה

(2) 6 מ"מ לשניה ב-90 אחוז מהפיצוצים בשנה

ג- הפיצוצים יערכו רק בין השעות 10:00 ל-15:00 (בגלל אילוצים מטאורולוגיים)

ד- מועדי הפיצוצים יתואמו באופן קבוע בין המחצבה והיחידה האזורית לאיכות הסביבה שער הגליל על פי נוהל שיקבע. במקרה של חשש לתנאים מטאורולוגיים קשים יש להודיע להנהלת בית הספר כדי שינקטו באמצעים לצמצום מטרדים סביבתיים כמו סגירת כל החלונות (אחריות היחידה לאיכות הסביבה)

ה- יש לבצע נטיעות של עצים רחבי עלים ולא נשירים (כגון: חרוב, זית, אלון מצוי ואחרים) בחזית הצפונית של המגרש, בעיקר בטרסה העליונה, במטרה לצמצם מטרדי אבק. הנטיעות יהיו בהתאם לתכנית נופית אשר תפרט את ההנחיות לגבי העצים, התכנית הנופית תתבצע בד בבד עם הליך הבניה.

ו- יבוצעו ניטור שוטף של אבק מרחף, אבק שוקע, רעש ורעידות בגבול בית הספר באחריות המחצבה (כחלק מתנאים לרישיון עסק). תכנית הניטור תקבע ותבוצע ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה שער הגליל בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

3.6.11 תנאים למתן היתר בנייה:

- א. אישור תוכנית בינוי לאתר. תכנית הבינוי תטמיע את כל המוצע במסמך הסביבתי ותאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- ב. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. ביצוע בפועל של פתרון הקצה המוסכם לביוב. ותנאי לאכלוס המבנה השלמת פתרון הקצה לביוב (הזמני) וחיבור היישוב אליו.
- ה. ביצוע הגיגון ונטיעת העצים בחזית הצפונית (הגובלת עם המחצבה) יהיו תנאי למתן טופס 4.

3.6.12 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנון האמורות.
- וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

פרק 4 - מימוש התוכנית

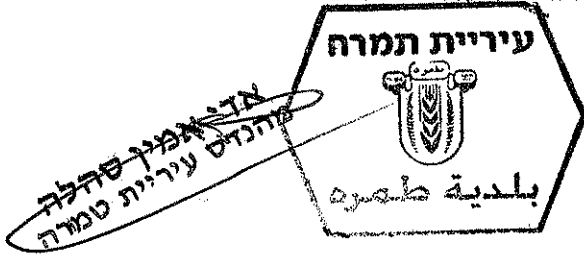
4.1 תקפות התוכנית:

- זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה.
אם התכנית לא תבוצע תוך 10 שנים היא תבוטל.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון ואחרים.
מלון מריוט נצרת עילית 17000, טל: 04-6558221

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



עא. אלהינא
ראש עיריית תמרה

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

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

[Handwritten signature]
אבו רומי אדריכלים,
מהנדסים ויועצים בע"מ
מס' חברה 51-207542-5

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

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

[Handwritten signature]
אבו רומי אדריכלים,
מהנדסים ויועצים בע"מ
מס' חברה 51-207542-5

מודד מוסמך: גסאן זידאני, רשיון מס' 821

טמרה, מיקוד 24930, טל: 04-9940844, פקס 04-9947775

גסאן זידאני
מהנדס ומודד מוסמך
רשיון מס. 821 טמרה

משרד הפנים מחנה הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנון מס' 15008/4
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.10.06 לאשר את התכנית
סמל מס' 15008/4
מס' 15008/4

הודעה על אישור תכנית מס' 15008/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום