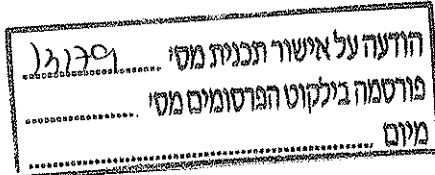


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה איזורית גלבוע

שם ישוב : טמרה העמק



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג / 13179 שינוי והרחבה למתאר מספר ג / 7667

1.2 מקום התוכנית:

צפון : 727000		מזרח : 237875	
מספרי גושים	חלקות	חלקי חלקות	
17096		13,14,35	
17111		1,39,2	

1.3 שטח התוכנית:

5915 מ"ר עיפי תכנית מדידה .

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: זועבי עבד אלרחמאן, ת.ז. 058990078, ת.ד. 93, טמרה, 19328 טל 6531356.

יזם התוכנית: זועבי עבד אלרחמאן, ת.ז. 058990078, ת.ד. 93, טמרה, 19328 טל 6531356.

עורכי התוכנית: אינג' בשאר פאהום, מהנדס ומודד מוסמך, 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: _____ הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתו.
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 ייעודי קרקע: (לא רלוונטי)

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

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי והרחבה לתוכנית מסי ג / 7667 מאושרת.

תוכנית: תואמת לתוכנית מתאר מסי ג / 15608 מופקדת.

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	תאריך
4/3/2006	הכנה
26/5/2006	עדכון 1
5/1/2007	עדכון 2

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

1.9 הסימונים בתשריט :

פירוט הסימון	סימון בתשריט
1. גבול תכנית	קו כחול עבה
2. אזור מגורים א'	כתום
3. דרך מוצעת	אדום
4. גבול חלקה ומספרה	כחול
5. גבול גוש ומספרו	קו רציף אדום עם משולשים מלאים שחור
6. גבול תכנית מפורטת	קו כחול מקוטע
7. מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
8. קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרה ברבעים הצדדים של העגול
9. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
10. דרך קיימת	חום
11. שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה
12. יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22	משבצות אלכסוניות בירוק בהיר
13. גבול תכנית מתאר מוצעת	קו כחול עבה

1.10 טבלת שטחים:

ייעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח ב"מ"ר	אחוזים	שטח ב"מ"ר	אחוזים
מגורים א'	65	1.10	1176	19.88
יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22	5436	91.90		
דרך מוצעת			3300	55.80
דרך קיימת	414	7.00	414	7.00
שטח לבניני ציבור			1025	17.32
	סה"כ: 5915	100	סה"כ: 5915	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת מגרש למגורים שמותר להקים עליו שני מבנים 3 יח"ד כל אחד, המשך מערכת כבישים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד שטח מאזור יער ל :

1. אזור מגורים א' (סה"כ יח"ד מוצע בתכנית 6) .
2. שטח לבניני ציבור.
3. דרכים .
4. חלוקת חלק מחלקות 13,14,35 בגוש 17096 למגרשי בניה לפי המסומן בתשריט תכנית זו .
5. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד.
6. קביעת הוראות בניה , צפיפות, מרווחי בניה , גובה בנינים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד מוצע
מגורים	$1411.20 = 1176 * 120\%$	6
מבנה ציבור	$1025 = 1025 * 100\%$	

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.

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

איזור מגורים א': ישמש להקמת מבני מגורים עד 3 קומות בצפיפות של 3 יח"ד/מגרש. פתוח המגרש יעשה באופן שתשמר אחדות באופי הרחובות והמעברים ע"י שימוש בחומרי גמר אחידים לקירות תומכים, גדרות ומסדים כדי שיוגדרו בהנחיות הבניה.

שטח לבניני ציבור: ישמש לבניית מבנים לצרכי ציבור, כגון: מבני דת, בריאות, חינוך, גני ילדים, מעונות יום, מועדוני קשישים, מועדוני נוער.

2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מזימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עקריים)	גודל מגרש מיזמלי (במ"ר)	מס' יחיד מגורים א'	
		במטרים	קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				קדמי
6	3	15	3	144%	36%	24%	120%	36%	36%	108%	3	3	3

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מזימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עקריים)	גודל מגרש מיזמלי (במ"ר)	מס' יחיד מגורים א'	
		במטרים	קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				קדמי
-	-	15	3	120%	36%	20%	100%	36%	36%	108%	3	3	3

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. תשתיות:

- מיים:**
אספקת מיים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז:**
תכניות נקודתיות
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 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.
- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

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

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

- אחוד 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.
חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. 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. תנאי למתן היתר בניה יהיה גמר ההליך הסטטוטורי בדבר אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום של כל מתחם התכנית. בעת התחלת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום, בהתאם לאמור בסעיף 125 לחוק.

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 תשמי"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 הפירות הצלה, יבצען היזם על - פי תנאי רשות העתיקות.
- 2 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"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 היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4

תוקף התכנית

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: זועבי עבד אלרחמאן

ע.ג.ק

יזם התוכנית: זועבי עבד אלרחמאן

ע.ג.ק

עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום

בשאר פאהום
מהנדס ומודד מוסמך
מס' רשיון 690

