

132.07

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שיפוט טמרה

תוכנית מס' ג/14383 בתמרה, ביטול שצ"פ והפיכתו למגורים,

המהווה שינוי לתוכנית ג/6957

(שכונת אקוי)

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

פברואר 05

הודעה על אישור תכנית מס' 14383
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14383
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27/12/96 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית
סמוכ"ל לתכנון

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : שפלת הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית תמרה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/14383 בתמרה, ביטול שצ"פ והפיכתו למגורים, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6957.

1.2 מטרת התוכנית:

שינוי ייעוד משצ"פ למגורים.

1.3 מקום התוכנית:

שכונת אקוי.

נ.צ. מרכזי* מזרח: 168,450 – 168,550 צפון: 250,675 - 250,875

מספר גוש	חלקי חלקות
18583	6, 7, 8, 9, 10, 11

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית:

3.58 דונם

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון, נצרת עלית, קרית הממשלה

טל': 04-6558221, פקס: 04-6560521.

ופרטיים.

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 דוא"ל: 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

דוא"ל: 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/ 6957 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 12 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
אוקטובר 03	הכנה
נובמבר 04	עדכון 1
פברואר 05	עדכון 2

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

תאורו בתשריט	הישות
קו כחול.	גבול התוכנית
מס' החלקה מוקף בעיגול, גבול החלקה בקו רציף, כול זאת בצבע ירוק.	גבול חלקה רשומה ומספרה
מספר המגרש והקו המסמן אותו מופעים בצבע שחור רציף.	גבול מגרש ומספרו
מספר המגרש והקו המסמן אותו מופעים בצבע שחור רציף, מספר המגרש מופיע כמספר בעל יותר מ 2 ספרות .	גבול מגרש מוצע ומספרו
שטח כתום.	אזור מגורים א'
שטח צבוע בירוק.	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום - ירוק לסירוגין.	דרך גישה קיימת או מאושרת
קו צהוב מקוקו.	קיר להריסה
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.	רוזטה

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים %	שטח (דונם)	
53.08	1.9	30.73	1.10	אזור מגורים א'
2.79	0.1	25.14	0.90	שטח ציבורי פתוח
44.13	1.58	44.13	1.58	דרך גישה קיימת או מאושרת
100	3.58	100	3.58	סה"כ שטח

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. שינוי ייעוד משצ"פ למגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 שינוי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח לשטח המיועד למגורים.

2.2.2 הועדה המקומית שפלת הגליל תהיה מוסמכת להוציא היתרי בנייה למבנים למגורים בהתאם לתוכנית זו.

2.2.3 כל ההוראות אשר לא שונו בתוכנית זו יקבעו על פי הוראות תוכנית מס' ג/6957.

2.2.4 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מנמלי המצוין בטבלת הזכויות ובהתאם לחוק.

2.2.5 תנאים למתן היתר בנייה:

א. אישור תוכנית בינוי לאתר.

ב. הבטחת ביצוע תשתיות.

ג. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים:

מס' יח' דיור מוצע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
12	% 130 * 1900 מ"ר = 2470 מ"ר	מגורים א'

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

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 למגורים:

מיועד לבניית בתי מגורים.

3.1.2 דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, להעברת תשתיות על פי המפורט בחוק.

3.1.3 שצ"פ:

א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.

ב. מתקני משחקים לילדים.

ג. מגרשי משחקים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

**טבלת זכויות והמכלולת בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(אחוזי בנייה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)**

אצטרות	גובה בניה מקסימלי במטרים, נמדד מקו קרקע טבעית	אחוזי בניה %										קווי בנין	גודל מגרש מיני (מ"ר)	שם האזור שיבושים עיקריים		
		מ"י	מ"ס	טח"פ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי				צדדי	
מ"ס/ יח' לדונם	מ"ס יח"ד למגרש מניימלי															
8	4	12	4 קומות ללא עמודים	144	36	14	130	24	120	על פי תשריט	3	3	400 א"ו כפי שקיים א"ו לא פחות מ 250 מ"ר (חלקה רשומה)	מגורים		

* הועדה המקומית רשאית לייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתנאי שטח"פ אחוזי הבנייה נשמר.

3.3. הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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.

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

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.

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

ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

2.1 השטחים שנועדו בתכנית זאת לצרכי ציבור יופקעו 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).

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 חוק התכנון הבניה.

4. 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:

4.1. 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.

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

5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר

משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. 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.

7. היטל השבחה :

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

8. 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.

9. עתיקות :

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

פיתוח ש.צ.פ יעשה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, עפ"י כל דין ותקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

תוכנית זו תקפה מזמן אישורה ועד אישור תוכנית אחרת על פי החלטת הרשויות.

