

200 7345

מחוז הצפון  
 תחום שיפוט טמרה  
 15150  
 30.5.07  
 נפת עכו

מחוז צפון  
 נפת עכו

**מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל**

**תחום שיפוט טמרה**

15150  
 5735  
 8.11.07

**תוכנית מס' ג/15150 שינוי יעוד משטח למגורים לשטח למבנה ציבור ודרך  
 גישה. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/6958  
 (ליד שכונת אלמריסאת)**

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.

משרד הפנים  
 מחוז הצפון - נצרת עילית  
 13-08-9977  
 גמב"ג

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ  
 טלפון - 04/9948136 פקס - 04/9948135

דצמבר 05

## 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/15150 שינוי למתאר מספר ג/6958.

### 1.2 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד ממגורים לשטח למבנה ציבור ודרך גישה בתמרה, חלוקה מגרשים וקביעת הנחיות בניה במגרש ציבורי

### 1.3 מקום התוכנית:

תמרה, ליד שכונת אלמריסאת

מספר גוש	חלקי חלקות	מגרשים
18565	34, 35	120/5/1, 120/5/2, 120/15, 120/5/3

\* נפ"י דשת ישדאל החדשה.

### 1.4 שטח התוכנית:

2.943 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 פקס:

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

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

דא"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

דא"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/ 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.

ג. נספח תחבורה 1:250 מסמך מחייב.

### **1.8 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
פברואר 2002	הכנה
דצמבר 2002	עדכון 1
פברואר 03	עדכון 2
נובמבר 04	עדכון 3
יוני 05	עדכון 4
ספטמבר 05	עדכון 5
נובמבר 05	עדכון 6
דצמבר 05	עדכון 7

### **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.
מס' מגרש לביטול	מספר המגרש בעיגול המקיף אותו מופעים בצבע שחור ועליו קו אלכסוני.
אזור מגורים א'	שטח כתום.
שטח למבנה ציבור	שטח חום תחום בקו חום כהה.
דרך גישה מוצעת	שטח צבוע באדום ירוק לסירוגין.
דרך גישה מאושרת	שטח צבוע בחום וירוק 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.

**1.11 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים %	שטח (דונם)	
38.70	1.139	90.32	2.658	אזור מגורים א'
9.68	0.285	9.68	0.285	דרך גישה מאושרת
43.63	1.284	—	—	שטח למבני צבור
7.99	0.235	—	—	דרך גישה מוצעת
<b>100</b>	<b>1.943</b>	<b>100</b>	<b>2.943</b>	<b>סה"כ שטח</b>

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית:

הוספת שטחים למבנה ציבור לשירות תושבי תמרה

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד הקרקע ממגורים לשטח למבנה ציבור ודרך גישה.
- ב. קביעת חלוקת משנה במגרשים.
- ג. כל ההוראות אשר לא שונו בתוכנית זו יקבעו על פי הוראות תוכנית מס' ג/6958.
- ד. הועדה המקומית שפלת הגליל תהיה מוסמכת להוציא היתרי בנייה למבנה הציבור בהתאם לתוכנית זו.
- ה. תנאים למתן היתר בנייה:
  1. אישור תוכנית בינוי לאתר.
  2. הבטחת ביצוע תשתיות.
  3. קביעת הנחיות סביבתיות.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים

יעוד הקרקע	סה"כ שטח X אחוזי בניה	סה"כ שטח עיקרי מוצע
מבני צבור	מ"ר 1284 X 0.50	642 מ"ר

## 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 למבנה ציבור:

מיועד לבניית גני ילדים ו/או תחנה לבריאות המשפחה.

#### 3.1.2 דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב, להולכי רגל ולהעברת תשתיות כמוגדר בחוק.

#### 3.1.3 מגורים א':

בהתאם לתכנית ג/6958

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

#### טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מניי (מ"ר)	קווי בנין			אחוזי בנייה							צפיפות					
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	עיקרים	שטחי שרות	לסווי הקרקע (תכסית)	סה"כ		מס' קומות	במ' קרקע טבעית			
מבנה ציבור	500	3	3	3	A	60	B	0	C	50	D	10	50	E	60	3	12
בהתאם לתכנית ג/6958/2																	

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

**א. תשתיות:**

**1. מים:**

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

**2. ניקוז:**

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

**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.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

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 ואו 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 האנכים 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.
- 5.2 לא יינתן היתר לפיתוח שטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית.
- 5.3 לא יינתן היתר לפתוח 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 למצויין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ 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 והבנייה תשכ"ה (1965), וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), זאת מלבד האמור בסעיף 2.2.

2.2 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. רישום:

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



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

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

#### **5. 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.

#### **6. היטל השבחה :**

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

#### **7. חניה :**

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

#### **8. עתיקות :**

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

#### **9. הוראות הג"א :**

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

#### **10. כבוי אש :**

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

#### **11. סידורים לנכים :**

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 תקפות התוכנית:**

תוכנית זו תקפה חמש שנים מיום אישורה, אם לא יתחיל ביצוע התוכנית היא בטלה.

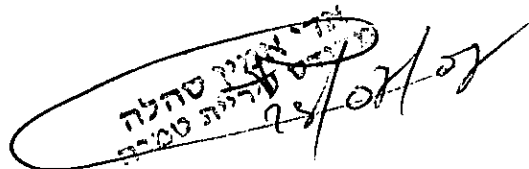
**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון.

מלון מריוט נצרת עילית 17000

**יזם התוכנית:** עיריית תמרה טל': 04-9946627 מיקוד: 24930

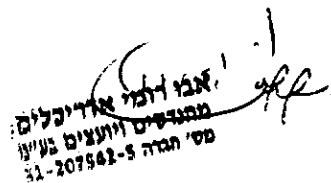
פקס:



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

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

דא"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

דא"ל: abu\_romi@netvision.net.il

