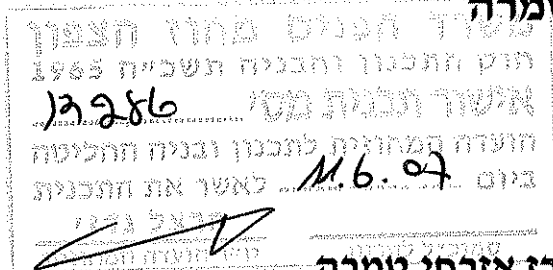


מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שיפוט טמרה



תוכנית מס' ג/ 13286 – מרכז אזרחי טמרה

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד למבנה ציבור, למגורים ומסחר

ולדרכים. התוכנית מהווה שינוי לתכנית ג/6957, ג/6958, ג/2834

(מבנה העירייה – צפונית לאזור תעשייה מערבי)

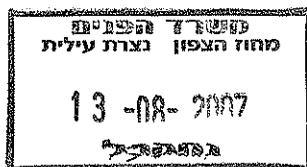
חוברת הוראות והנחיות התוכנית "התקנון" הוכן על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 והתיקונים שנערכו לו מעת לעת.

המונחים, ההגדרות והפרשנות המוגדרים בחוק יהיו בתוקף בנוגע לתקנון זה.

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ

טלפון – 04/9948136 פקס – 04/9948135

14/11/06



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: שפלת הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית טמרה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/13286 בתמרה שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח המיועד למבני ציבור, מגורים ומסחר ודרכים. התוכנית מהווה שינוי לתכניות ג/6957, ג/6958 וג/2834 המאושרות.

1.2 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למבנה ציבור, מגורים ומסחר ודרכים בטמרה.

1.3 מקום התוכנית:

תמרה, מרכז אזורי צפונית לאזור תעשייה מערבי- מבנה העירייה.

נ.צ. מרכזי* מזרח: 217,700-217,300, צפון: 750,750-751,150		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18581	28	✓ 68, 29, 27, 25, 1
18579		✓ 110, 69, 68
18566	80 - 69	✓ 174, 169, 81
18565		✓ 107

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית:

116.942 דונם

1.5 בעלי עניין:

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

טל: 04-6558221, פקס: 04-6560521 ואחרים.

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

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 שלדית : התוכנית תואמת את תוכנית המתאר השלדית הנמצאת בשלבי תכנון.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית משנה תכנית מס' ג/ 6957, ג/ 6958, ג/ 2834 המאושרות.

התכנית אינה משנה את תכנית ג/ 6220 המאושרת.

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 1:1000 מסמך מחייב.

ד. נספחי בינוי בקני"מ 1:500 - מסמכים מנחים ולא מחייבים.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
11.2000	הכנה
1.03	עדכון 1
12.04	עדכון 2
01.05	עדכון 3
03.05	עדכון 4
10.05	עדכון 5
06 אפריל	עדכון 6
8.8.06	עדכון 7
27.8.06	עדכון 8
1.11.06	עדכון 9
14/11/06	עדכון 10

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית	קו כחול.
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
קו מתחם לאיחוד וחלוקה	קו שחור מקוטע
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.
שטח חקלאי	שטח מקוקו בקווים ירוקים אלכסוניים.
מסחר ושווק תוצרת חקלאית	שטח אפור
שטח למבני ציבור	שטח חום הנתחם בקו חום כהה
אזור מגורים ומסחר	שטח צבוע בקווים אלכסוניים בצבע אפור כתום לסירוגין
אזור מגורים	שטח כתום
אזור תעשייה ומלאכה	שטח סגול עם קווים כחולים אלכסוניים
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק
דרך מאושרת	שטח חום
דרך מוצעת	שטח אדום
קידוח ורדיוס קידוח	עיגול בצבע שחור מלא ומסביו קשת/עיגול בצבע שחור
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:

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח (דונם)	אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים %
שטח חקלאי		105.582	90.29	--	--
מסחר ושיווק תוצרת חקלאית		3.342	2.86	3.342	2.86
אזור מגורים ומסחר		--	--	31.755	27.15
שטח למבנה ציבור		--	--	34.810	29.77
שטח ציבורי פתוח		0.015	0.01	10.816	9.25
דרך מאושרת		8.003	6.84	8.003	6.84
דרך מוצעת		--	--	28.216	24.13
סה"כ שטח		116.942	100.00	116.942	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למבנה ציבור, מגורים ומסחר ודרכים.
2. קביעת הוראות להקמת מבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מחקלאי לשטח למבנה ציבור ולשטח למגורים ומסחר ודרכים
- 2.2.2 הועדה המקומית שפלת הגליל תהיה מוסמכת להוציא היתרי בנייה למבנה הציבור בהתאם לתוכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מבנה ציבור	$20,886 = 0.6 \times 34,810$
מגורים מעורב במסחר	$31,755 = 1.0 \times 31,755$

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:

השטח מיועד להקמת מבני ציבור ומתקנים הנדסיים כגון:

1. משרדים של הרשות המקומית
2. מוסדות חינוך תרבות וספורט
3. מבני רווחה כגון: מתנ"ס, ספריה.
4. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.

3.1.2 מגורים משולב במסחר

3.1.2.1 מותר לבנות בשטח למגורים מעורב במסחר: מגורים, משרדים, בעלי מקצועות חופשיים, חנויות ומסעדות

3.1.2.2 תנאי להוצאת היתרי בניה באזור מגורים משולב במסחר הינו אישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית לצורכי איחוד וחלוקה של המגרשים.

3.1.2.2 עד 50% מזכויות הבניה המותרות במגרשים יוקצו למסחר בלבד והיתר למגורים.

3.1.2.3 מותר לנצל עד 50% מזכויות הבניה למגורים בלבד ללא מסחר, לחילופין ניתן לנצל עד 50% מזכויות הבניה המוקנות למסחר בלבד ללא מגורים.

3.1.3 דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב, להולכי רגל ולהעברת תשתיות, ושטחים ציבוריים לחנית כלי רכב. בהם לא תותר בניה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יותר גם "מתקני תשתית (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנים.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח: השטח מיועד ל:

- א. גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג. מתקנים הנדסיים – ת. טרנספורציה וכו'.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו חיתרי 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						יחיד לדונם	יחיד למגרש
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במ'
מבנה ציבור	2000	3	3	על פי תשריט	60	20	60	20	30	80	4	15
מגורים משולב במסחר	400	3	3	ע"פ תשריט	100	20	100	20	40	120	4	13
											5	2

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

3.3 –הוראות והנחיות נוספות

תנאים למתן היתר בנייה:

א. אישור תוכנית בינוי לאתר.

ב. הבטחת ביצוע תשתיות.

3.4 תשתיות:

3.4.1 מים:

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

3.4.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.4.3 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.

3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

3.5.1. 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.

3.5.2. 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.

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

3.6. 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.

3.7 הוראות כלליות

3.7.1. הפקעות:

3.7.1.1 השטחים שנועדו בתכנית זאת לצרכי ציבור נתונים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה 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 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:

3.7.2.1. 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 קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

3.7.3 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.

3.7.4 היטל השבחה:

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

3.7.5 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.

3.7.6 עתיקות:

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

3.7.7 הוראות הג"א:

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

3.7.8 כיבוי אש:

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

3.7.9 סידורים לנכים:

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

3.7.10 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום למתחם א- אזור מגורים ומסחר ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה 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 לתקנות האמורות. תכנית החלוקה לצרכי רישום תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה במתחם א' והיא תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן 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 עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	ביצוע דרכים מס' 4,7	
2	מתחם מבני הציבור	מותנה בהשלמת שלב 1
3	הגשת תכנית אחוד וחלוקה למתחם א- אזור מגורים ומסחר	ללא התניה
4	פיתוח מתחם א- אזור מגורים ומסחר	מותנה באישור תכנית איחוד וחלוקה- שלב 3

4.2 תקפות התוכנית:

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

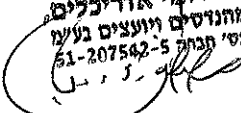
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון.

יזם התוכנית: עיריית תמרה טל': 049946627 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 5-207542-51


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 5-207542-51
