

מחוז הצפון

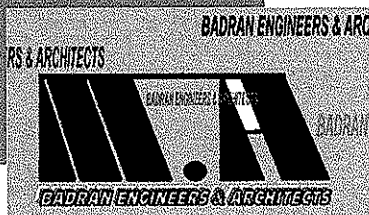
משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
08-10-2007
נתקבל
נצרת עילית

מרחב תכנון מקומי – שפלת הגליל

תחום שיפוט עיריית טמרה

תכנית מס' ג/14677 יעוד שטח למגורים א'-1 המהווה
שינוי לתכנית המתאר ג/6958, ושינוי לתכנית מפורטת ג/9797 המאושרות.

22.09.07



14677/4
5748
12.12
הודעה על אישור תכנית מס' 14677/4
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5748
מיום 12.12

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14677/4
אישור תכנית מס' 14677/4
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.7.07 לאשר את התכנית
לד"ר גל
סמנכ"ל לתכנון

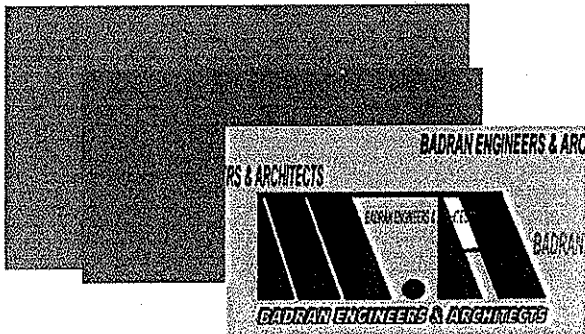
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – שפלת הגליל

תחום שיפוט עיריית טמרה

תכנית מס' ג/14677 יעוד שטח למגורים א'-1 המהווה שינוי לתכנית המתאר ג/6958, ושינוי לתכנית מפורטת ג/9797 המאושרות.

22.09.07



פרק 1-זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/14677 יעוד שטח למגורים א-1 המהווה שינוי לתכנית המתאר ג/6958, ושינוי לתכנית מפורטת ג/9797 המאושרות. ותחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.2 מקום התכנית:

טמרה, כניסה צפונית.

גוש	חלקה	חלק מחלקות
18565 ✓		37,36,35,34,12,11,10,9
18566		166,152,150,149,140,135

1.3 שטח התכנית :

53700 מר

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע:

שם :	עיריית טמרה+ אחרים
מקום :	טמרה 24930
טל :	049946627 פקס : 049945584

יוזם התכנית:

שם :	עיריית טמרה+ אחרים
מקום :	טמרה 24930
טל :	049946627 פקס : 049945584

עורך התכנית:

מ.ע.בדראן מהנדסים ואדריכלים	
חברת תכנון וניהול פרויקטים	
בדראן מאמון	מהנדס רשוי מס' 37713 ומוודד
בדראן עבד	מהנדס ואדריכל רשוי מס' 78847
כאבול 24963 ת.ד. 957, טל: 049943632	טלפקס : 049948375
דוא"ל: BADRAN@ZAHAV.NET.IL	

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג / 6958 המאושרת ו ג / 9797 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקניימ 1: 500 (מחייב)
- ב. תקנון בן 12 עמודים. (מחייב)
- ג. נספח תנועה ובינוי. (מחייב)

1.7 תאריך הכנת התכנית:

03.04.2004	הכנה
17.07.2005	עדכון 1:
05.03.2006	עדכון 2:
15.05.2006	עדכון 3:
15.08.2006	עדכון 4:
25.10.2006	עדכון 5:
16.11.2006	עדכון 6:
07.08.2007	עדכון 7:

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

פירוש הסימן	סימון בתשריט
1 אזור חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים
2 אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
3 אזור מגורים א'-1	שטח צבוע כתום בהיר
4 שטח לבנייני ציבור	חום מתוחם בחום כהה
5 שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
6 דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
7 דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
8 שביל להולכי רגל	שטח צבוע פסים ירוק- כהה
9 מסי חלקה	מספר בצבע ירוק
10 גבול חלקה	קו ירוק רצוף
11 גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
12 גבול גוש	קו שחור עם משולשים שחורים
13 מסי דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
14 רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
15 קו בניין מינימאלי (נסיגה קדמית)	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
16 גבול תכנית	קו כחול עבה רצוף

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד שטח
% משטח כללי	סה"כ שטח דרוש(בדונם)	% משטח כללי	סה"כ שטח דרוש(בדונם)	
		39.66%	21.30	אזור חקלאי
21.58%	11.59	22.16%	11.90	אזור מגורים א'
31.92%	17.14			אזור מגורים א'-1
15.18%	8.15	16.23%	8.73	שטח לבנייני ציבור
1.51%	0.81			שטח ציבורי פתוח
21.92%	11.77	21.92%	11.77	דרך קיימת / מאושרת
7.02%	3.77			דרך מוצעת/חדשה
0.87%	0.47			שביל להולכי רגל
100.00%	53.70	100.00%	53.70	סה"כ שטח התכנית

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :

- א. לענות על צורך פרוגרמתי חיוני שמהווה נגזרת מתכנית אב טמרה .
- ב. להמשיך את ציר הכניסה הצפונית של הישוב ככניסה ברת מימוש מבחינה ארגונית ופונקציונלית .
- ג. ביטול החץ החקלאי בתוך שכונת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. יעוד שטח למגורים שיועד לתכנון מגורים לפי תכנית אב טמרה .
- ב. ארגון השכונה הקיימת והסדרת מערך תנועת שכונית, התונית רשת דרכים.
- ג. לסדר את השכונה, כשכונת מגורים לכל עניין, על מנת שלא יהיה בה שימוש חקלאי לסוגיו .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מצב מוצע		
יעוד שטח	שטח עיקרי לבניה במ"ר	מס' יח"ד
אזור מגורים א'	לפי תכנית 6958/ג	לפי תכנית 6958/ג
אזור מגורים א'-1	15426	70
שטח למבני ציבור	לפי תכנית 9797/ג	-----

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו קרקעות או בנינים הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקעות או הבניינים.

1 - דרך : יישמש למעבר כלי רכב מעבר תשתיות מדרכות, גינות, חניה, תוטר הקמת טיילת ברצועות הצדדיות של הדרך להולכי רגל ולבילוי; אלמנטים של רחוב כגון פרגולות, עמדות טלפון מוצללות, ספסלי ישיבה, פסלים, צמחיה וכו' /... , אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

2 - שביל להולכי רגל : יישמש להולכי רגל, לא יישמש למעבר לכלי רכב למעט אופניים, לא יותרו הקמת בניינים, בלבד ביצוע עבודה מעבר לתשתיות, מדרכות וגינות. תותר בנייתו כטיילת מרוצפת להולכי רגל ולבילוי. גם הרכבת אלמנטים של רחוב תהיה מותרת בו, כגון פרגולות, עמדות טלפון מוצללות, ספסלי ישיבה, פסלים, צמחיה וכו' /... ,

3 - אזור למבני ציבור : באזור הנ"ל יהיה מותר להקים מבני ציבור לפי תכנית ג/9797.

4 - אזור מגורים א' : לפי מגורים א' שמופיע בתכנית ג/6958.

5 - אזור מגורים א'-1 : באזורים אלה יהיה מותר להקים בניינים של מגורים עד 3 קומות, בצפיפות של 4 יחידות דיור לדונם.

6 - שטח ציבורי פתוח : בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת ריכוז הנחיות בניה

שם האזור	גודל מגרש מנמלי במר	קו בניין במטר			אחוז בניה מכסימלי						גובה בניה מכסימלי מעל פני הקרקע		צפיפות נטו מס' יח'ד למגרש	מס' יח'ד לדונם סה"כ
		צד	אחורי	קדמי	מפלס למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	מס קומות	מעל למפלס כניסה		
* מגורים א'-1	500	3	3	**	108%	—	90%	18%	36%	108%	3	10	2	4
מגורים א'	לפי תכנית ג / 6958													
אזור לבנייני עיבור	לפי תכנית ג / 9797													

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
** לפי תשריט

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות

על המבנים להוות ציון דרך בנוף האורבני המקומי מבחינה חזותית וערכית. וכן להיות בעלי נוכחות משמעותית, להיבנות מחומרים איכותיים ולהיות עמידים לאורך שנים, אך יחד עם זאת עליהם להשרות על סביבתם תחושה נינוחה המתאימה לפונקציה שלצורכם הוקמו.

המבנים יתוכננו תוך מתן שימת לב מרבית להיבטים אקלימיים וסביבתיים הכוללים שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, חסכון באנרגיה (ע"י מתן אפשרות לחדירת אור טבעי למבנה, העמדת המבנה בצורה מושכלת תוך התייחסות לכיוון ארבע רוחות השמיים, הצללת אזורי הלימוד, שימוש באוורור טבעי וכיו"ב), הימנעות מפגיעה בסביבה, וכן שימוש נרחב בצמחיה וכיו"ב.

ב. תשתיות:

1.מים:

אספקת המים 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 האזורית.

3.ביוב:

תנאי למתן היתרי בניה התחברות הבתים למערכת ביוב כלל יישובי, על פי תכנית הנדסית שתאושר על ידי משרד הבריאות.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליליים. בקרבת קווי חשמל עליליים, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל).

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500)	25.0 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התוכנית בתיאום עם חברת החשמל.

5.אשפה:

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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:

1.חלוקה:

תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית הינו הסדרת חלוקת המקרקעין כמתחייב בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965."

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לדרכים וצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או תקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. הוראות הג"א:

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

6. רישום:

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

7. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה מקומית 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.

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

8. 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.

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 - מימוש התוכנית

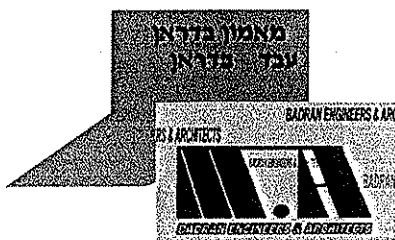
4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הלקד ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם



ד"ר מאמון מדרין בע"מ
ס"ח. 9-223583-51
מאמון מדרין
מהנדס אזרחי - כפר סבא
מס' רשיון 37713

עיריית טמרה

עיריית טמרה

אד"א מינ טהלה
מהנדס עיריית טמרה

.....