

20803

משרד הפנים
מחוז הצפון
62-01-203

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שיפוט טמכה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15929
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.8.68 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

תוכנית מס' ג/15929 שינוי יעוד ממגורים לשטח למוסד דת המהווה שינוי לתוכנית

מתאר מקומית מס' ג/6957

(מסגד אלרחמי-שכונת אל חיפאוי)

הודעה על אישור תכנית מס' 15929
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 589
מיום 12.1.69

חוברת הוראות והנחיות התוכנית "התקנון" הוכן על פי חוק התכנון והבניה 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

דצמבר 07

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 15929
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.10.92 להפקיד את התכנית
יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15929
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 589
מיום 12.1.69

מחוז הצפון

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שיפוט טמרה

תוכנית מס' ג/15929 שינוי יעוד ממגורים לשטח למוסד דת המהווה שינוי לתוכנית

מתאר מקומית מס' ג/6957

(מסגד אלרחמי-שכונת אל חיפאוי)

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

דצמבר 07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: שפלת הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית טמרה

סעיף א. פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 15929/ג שינוי יעוד ממגורים לשטח למבנה ציבור המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' 6957/ג

1.2 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד ממגורים לשטח למוסד דת בטמרה

1.3 מקום התוכנית:

טמרה, מסגד אלרחמי-שכונת אל חיפאוי

נ.צ. מרכזי* מזרח: 218,925 – 218,975 צפון: 751,175-751,225		
מספר גוש	חלקי חלקות	מגרש
18585	17,51	668

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית:

1.2 דונם

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יזם התוכנית: עיריית טמרה טל: 04-9946627, מיקוד: 24930

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

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

עורך התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, רשיון מספר: 33767

ת.ד 55 תמרה, מיקוד 24930 טל' 04/9948136, פקס 04/9948135

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6957 מאושרת.

מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת

החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17/3/02	הכנה
30/7/07	עדכון 1
22/10/07	עדכון 2
10/12/07	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 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 מופיע בצבע שחור רציף.
שטח למגורים	שטח כתום.
שטח למוסד דת	שטח חום בהיר מפוספס בפסים אלכסוניים בצבע סגול
דרך מאושרת	שטח חום
דרך מוצעת	שטח אדום
מבנה/גדר להריסה	צהוב
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.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים %	שטח (דונם)	יעוד השטח
11.66	0.14	64.16	0.77	אזור מגורים
41.67	0.53	-	-	שטח למוסד דת
35.84	0.43	35.84	0.43	דרך מאושרת
10.83	0.1	-	-	דרך מוצעת
100	1.20	100	1.20	סה"כ שטח

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים למוסד דת.
2. קביעת הוראות להקמת מוסד הדת.
3. הסדרת מערך הדרכים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע ממגורים לשטח למוסד דת ודרך.
- 2.2.2 הועדה המקומית שפלת הגליל תהיה מוסמכת להוציא היתרי בנייה בהתאם לתוכנית זו.
- 2.2.3 כל ההוראות אשר לא שונו בתוכנית זו יקבעו על פי הוראות תוכנית מסי ג/6957.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
שטח למוסד דת	$848 = 1.6X \cdot 530$

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

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.

3.1.1 שטח למוסד דת

א- מיועד לבניית מסגד. הכולל: אולמות תפילה לגברים ונשים, מדרשה, ספריה דתית, צריח, חדרי שירותים, מלתחות ומטבח.
ב- שבילים, חצרות ונטיעות.

3.1.2 דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ולהעברת תשתיות כמפורט בחוק.

3.1.3 מגורים:

בהתאם לתכנית מאושרת מס' ג/6957.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מיני (מ"ר)	קווי בנין			% אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי במטרים, ימדד מקו קרקע טבעית (3)
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה (2)	מתחת למפלס הכניסה (2)	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	
שטח למוסד דת	530	(1)3	(1)3	על פי תשריט (1)	120	60	160	20	70	180	3	12
בהתאם לתכנית מאושרת מס' ג/6957												מגורים

(1) או ע"פ קונסטר המבנה הקיים והמופיע ברקע התשריט המופקד של תכנית זו.

(2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

(3) גובה המבנה ומס' הקומות הנקוב בטבלה כולל את קומת המרתף, מבנה מוסד הדת יהיה עד גובה 12 מטרים מעליו יתנוסס צריח תפילה לגובה עד 34 מטרים.

3.3. - תשתיות:

3.3.1 מים:

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

3.3.2 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.

3.3.3 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.

3.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

3.4.1. 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 המינמליים המותרים.

3.4.2. 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.

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

3.5. 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.

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

3.6. הוראות כלליות

3.6.1. הפקעות:

3.6.1.1. 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 והבנייה תשכ"ה (1965), זאת מלבד האמור בסעיף 3.6.1.2

3.6.1.2. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.6.2. 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:

3.6.2.1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו 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.

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

3.6.3. חלוקה ורישום:

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום הערוכה 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 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.

3.6.4 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.

3.6.5 היטל השבחה:

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

3.6.6 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.

3.6.7 עתיקות:

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

3.6.8 הוראות הג"א:

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

3.6.9 כיבוי אש:

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

3.6.10 סידורים לנכים:

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

3.6.11 מבנים להריסה:

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון ואחרים .

יזם התוכנית: עיריית תמרה טל': 04/9946627 מיקוד: 24930

אדי אבנר סה
מהנדס עיריית תמרה

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' התמ"מ 51-297502

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' התמ"מ 51-297502