

טבז 2023

משרד הפנים מחוז הצפון
רשות היבואן ועוזמן

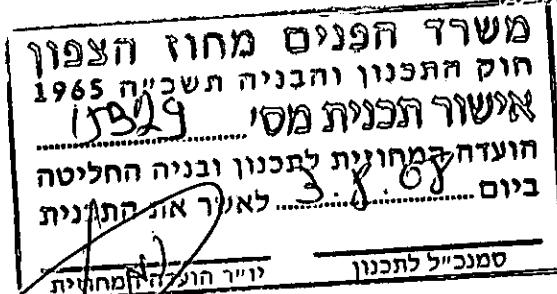
02-01-2023

מחוז הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדת מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

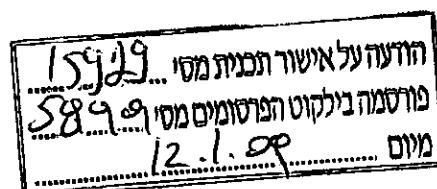
תחום שיפוט טמונה



תוכנית מס' ג/15929 שנוייע עוד מmagoris לשטח למושך דת מהוות שינוי לתוכנית

מתאר מקומית מס' ג/6957

(مسجد אלרחמי-שכונת אל חיפאי)



חוברת הוראות והנחיות התוכנית "התכנון" הוקן על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

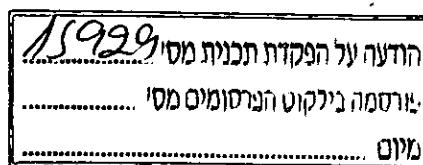
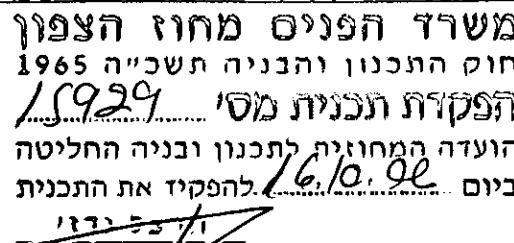
והתקיימים שנערכו לו מעת לעת.

המנחים, ההוראות והפרשנות המוגדרים בחוק יהיו בתוקף בנוגע לתקנון זה.

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ

טלפון - 04/9948135 פקס - 04/9948136

דצמבר 07



מחוז הצפון

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדת מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שייפות טمراה

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

מתאר מקומית מס' ג/6957

(מסגד אלר חממי-שכונת אל חיפאי)

חברת הוראות והנחיות התוכנית "התקנון" הוקן על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
והתקיונים שנערכו לו מעט לעת.

המנוחים, ההגדרות והפרשנות המוגדרים בחוק יהיו בtocnf בנווגע לתקנון זה.

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ

טלפון – 04/9948136 Fax – 04/9948135

דצמבר 07

מחוז הצפון

**מרחוב תכנון מקומי: שפלת הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית טمرة**

סעיף א. פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/15929 שינוי יעוד מוגרים לשטח לבנייה ציבור המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומי מס' ג/6957

1.2 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד מוגרים לשטח למוסד ذات בטمرة

1.3 מקום התוכנית:

טمرة, מסגד אלרחמי-שכונת אל חיפאי

| ن.צ. مרכזי | | |
|------------|-------------------|--------|
| מזרוח : | 218,975 – 218,925 | צפון : |
| מספר גוש | חלוקת חלקות | מגרש |
| 668 | 17,51 | 18585 |

* עפ"י רשות ישראל החדש.

1.4 שטח התוכנית:

1.2 דונם

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקראיע ישראל

יום התוכנית: עיריית טمرة טל: 04-9946627, מיקוד: 24930

מגיש התוכנית: אדריכל ابو רומי מוסטפא, ת.ד 55 טمرة,

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

עורך התוכנית: אדריכל ابو רומי מוסטפא, רשיון מס' 33767

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

1.6 יחס לתכניות אחרות:

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

מקרה של סטייה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת
החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 משמעות התוכנית:

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשريع בקנ"מ 1:250 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכתת התוכנית:

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

1.8 הגדירות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התקנון והבנייה.

9.1 בואר סימני התשתיות:

| | |
|------------------------|--|
| גבול התוכנית | קו כחול. |
| גבול גוש ומספרו | קו דק שחור ועליו מושלשים מלאים שחורים. אליפסה בצבע שחור ובה מופיע מספר הגוש. |
| גבול חלקה רשותה ומספרה | מספר החלקה מוקף בעיגול כאשר גבולה מופיע בקו אחד אשר כולל הפרטים בצבע ירוק. |
| גבול מגשר ומספרו | מספר המגשר והקו המסמן אותו מופיעים 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 המוחלך ל 4 כאשר בחלקו העליון מצוין מספר הזרק, מצד ימין ושמאל מספר המציין את קו הבניין בחלקו התיכון המספר מציין את רוחב הדרך. |

1.10 טבלת שטחים::

| מצב מוצע | | מצב קיים | | | יעוד השטח |
|----------|------------|----------|------------|--|--------------|
| אחוזים % | שטח (دونם) | אחוזים % | שטח (دونם) | | |
| 11.66 | 0.14 | 64.16 | 0.77 | | אזור למגורים |
| 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 הוועדה המקומית שפלת הגליל תהיה מוסמכת להוצאה היתריה בניה בהתאם לתוכנית זו.
- 2.2.3 כל ההוראות אשר לא שונו בתוכנית זו יקבעו על פי הוראות תוכנית מס' ג/6957.

2.3 נתונים בмотיבים עיקריים:

| | |
|--------------|--------------------------|
| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר* |
| שטח למוסד דת | $848=1.6 \times 530$ |

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

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושיהם:

כללי: לא ניתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, בראשית השימושים המותרים לגבי האזורי שנמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 שטח למוסד דת

א- מיועד לבניית מסגד. הכלול: אולמות תפילה לגברים ונשים, מדרשה, ספרייה דתית, צריכת, חדרי שירותים, מטבחות ומטבחה.
ב- שבילים, חצרות ונטיעות.

3.1.2 דרכיים:

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

3.1.3 מוגדים:

בהתאם לתוכנית מאושרת מס' ג/6957.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ניתן היתר בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

| שם האזורי מגרש מיידי (מי"ר) שימושים עיקריים | גודל קוויבנין | טבלת זכויות והגבלות בניה | טבלה זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטח ומגרש בנוי במי מס' קומות במי) |
|---|------------------|--|--|
| טسطح למוסד דת | 530 | בהתאם לתוכנית מאושרת מס' ג/6957. | גובה בניה מקסימלי במטרים, ימדד מקו קרקע טבעי (3) |
| מגורים | 1(1)3 | (1) או ע"פ קונטור המבנה הקיים והמופיע ברקע התשריט המופקד של תוכנית זו. | מס' קומות במי במי ס"ה"ב שסתוי הקרקע (תכסית) שרות שטחי לכסוי לכסי שטחים יעקרים מרתף למפלס הכניסה (2) על פי תשritis (1) |

(1) או ע"פ קונטור המבנה הקיים והמופיע ברקע התשריט המופקד של תוכנית זו.
(2) הוועדה המקומית רשאית לניזד אחזויי בניה מעלה למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסתוי הבניה נשמר.

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

3.3. - תשתיות:

3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית, ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורי.

3.3.3 ביוב:

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

3.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

3.4.1. לא ניתן היתר בניה לבנייה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עליים ניתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו א נכי משוך אל הקrukע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשובים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גובה עד 33 קו 5 מ'.

בקו מתח גובה עד 160 קו (עם שdots עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גובה עד 400 קו (עם שdots עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנים קווי מתח עליון מתח על בניוים עם שdots גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

3.4.2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעים ולא למרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 קו.

מ - 1 מי מקבלים מתח גובה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מי מקבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעלה ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.4.3. המרחקים האנכית והמינימלית מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקבעות 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 שיבוטה מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

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

3.6. הוראות כלליות

3.6.1. הפקעות:

3.6.1.1 השטחים שנעודו בתכנית זאת לצרכי ציבור נתונים להפסקה 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 כהדרותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיעדים לצרכי ציבור כהדרותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נחי מנהל מקרקעי ישראל.

3.6.2. 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:

3.6.2.1 על מבנה קיים שאינו חorder לתחום הדרך והוא לתחומי שטחים ציבוריים, רשות הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

3.6.3 חלוקה ורישום:

א. לאחר אישור תכנית זו תוקן תכנית לצרכי רישום הعروכה וחותמה 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 למנhall כהגדרכנו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לطلب השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבועלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

3.6.4 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למtan היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדריכים, מים, ניקוז וջמאל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.6.5 היטל השבחה:

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

3.6.6 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומיות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאה ההיתר. תנאי למtan היתר בניה הבטחת מקומיות חניה כנדרש בתקנות.

3.6.7 עתיקות:

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

3.6.8 הוראות הג"א:

לא יצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התכנוניות האזרחיות.

3.6.9 כיבוי אש:

קבלת התכנית מבקשת היתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאה היתר בניה.

3.6.10 סידורים לנכיס:

קבלת היתר בניה לבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכיס לבני ציבור לשבעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

3.6.11 מבנים להרישה:

- א. מבנה/גדר המסומן בסימן הרישה הינו מבנה/גדר המיועד להרישה. המבנה/הגדר יהרשו כתנאי להוצאה היתר בניה או חפירה ראשונית בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בMagnitude אשר בו מצוין מבנה/גדר להרישה יהיה הרישת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע הרישה בפועל של הבניינים/ಗדרות המסומנים בתשייט להרישה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

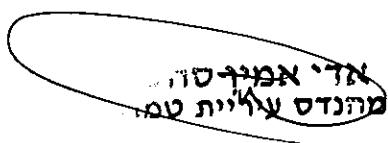
4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרכען ישראל מחוז צפון ואחרים .

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



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

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



עורך התוכנית: אדריכל ابو רומי מוסטפא, רישון מס' 33767

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

