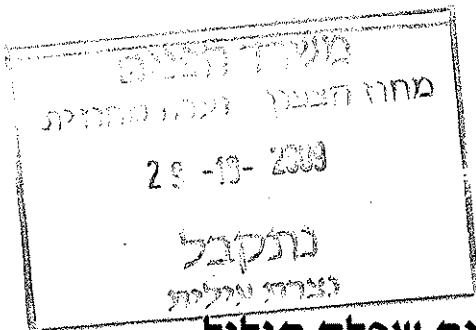




מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שיפוט טמרה

תוכנית מס' ג/15928 שינוי יעוד ממגורים לשטח למבנה ציבור המהווה שינוי

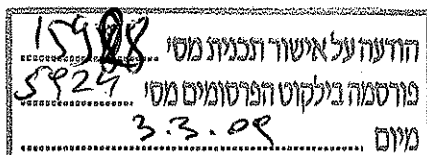
לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/6956

(שכונה עליונה)

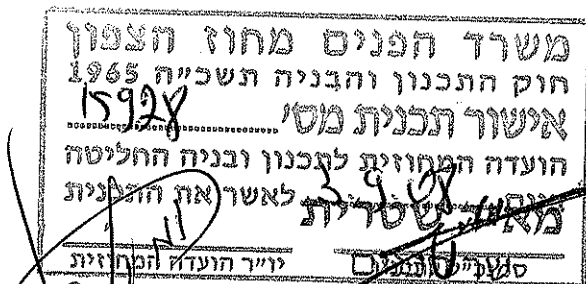
הוראות התכנית

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ

טלפון – 04/9948136 פקס – 04/9948135



אוקטובר 07



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/15928 שינוי למתאר מספר ג/6956

1.2 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד ממגורים לשטח למבנה ציבור בתמרה.

1.3 מקום התוכנית:

תמרה, שכונה עליונה.

נ.צ. מרכזי* צפון דרום: 219750, מזרח מערב: 751050		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18587	11	62,58
שטח בנוי		

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית:

5.411 דונם

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון.

יזם התוכנית: עיריית תמרה טל': 04/9946627 מיקוד: 30811

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

מיקוד: 30811 טל': 04/9948136 פקס: 04/9948135

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

ת.ד 55 תמרה, מיקוד 30811 טל' 04/9948136, פקס 04/9948135

1.6 יחס לתכניות אחרות:

אין התוכנית משנה תוכניות מתאר ארציות או מחוזיות כלשהן.

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6956 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית

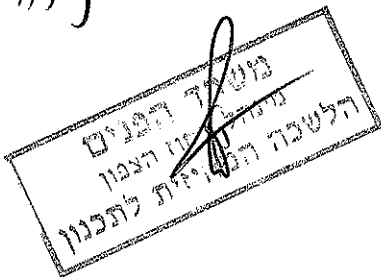
אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:500 מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי הכולל שני גליונות: תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 וחתיכים בקנ"מ 1:200



1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05/2002	הכנה
2/06	עדכון 1
3/07	עדכון 2
22/8/07	עדכון 3
16/10/07	עדכון 4

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.
שטח ל מגורים א	שטח כתום.
שטח למגורים ב'	שטח כחול
שטח למבני ציבור	שטח חום הנתחם בקו חום כהה.
דרך מאושרת	שטח חום - אדום.
דרך גישה	שטח אדום ירוק לסירוגין
מבנה להריסה	קו צהוב מקוטע
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)	
8.32	0.45	61.91	3.35	אזור מגורים
53.59	2.90	—	—	שטח למבנה ציבור
31.51	1.705	31.51	1.705	דרך מאושרת
6.58	0.356	6.58	0356	דרך גישה
100	5.411	100	5.411	סה"כ שטח

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. ייעוד שטחים למבני ציבור.
2. קביעת הוראות להקמת מבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע ממגורים לשטח למבנה ציבור המיועד לגני ילדים ומועדון נוער.
- 2.2.2 כל ההוראות אשר לא שונו בתוכנית זו יקבעו על פי הוראות תוכנית מס' ג/6956.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
מבנה ציבור	$1,247 = 0.43 \times 2,900$ מ"ר
מגורים	$648 = 1.44^{**} \times 450$ מ"ר

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

** בהתאם להוראות תכנית מאושרת ג/6956

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 הבנין.

3.1.1 שטח למבנה ציבור:

מיועד לבניית גני ילדים, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון נוער, ספריה שכונתית ובית קשיש.

3.1.2 דרכים:

מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב. בהם לא תותר בניה פרט למבנים למתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965. למעט מסילת ברזל. יותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנים.

3.1.3 מגורים

בהתאם לתכנית ג/6956

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 בנייה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מיני (מ"ר)	קוי בנין			% אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי במטרים, ימדד מקו קרקע טבעית
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה *	מתחת למפלס הכניסה *	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במ' **
מבנה ציבור	500	3	3	ע"פ תשריט	10%	40%	43%	7%	40%	50%	3	12
מגורים	בהתאם לתכנית מאושרת מס' ג/6956											

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

** הגובה המכסימלי של מבנה יימדד בצורה אנכית מפני קרקע טבעית או חפורה בנקודה הנמוכה ביותר, בתפר שבין הקרקע והמבנה, בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה הקרקע הטבעית או החפורה באותו מקום, או לפי 0.0 המבנה.

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 ובאישור 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 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.

3.4.2. 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 והבניה 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 והבניה 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 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.

3.6.2.2 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 תנאים למתן היתר בנייה:

א. אישור תוכנית בינוי לאתר.

ב. הבטחת ביצוע תשתיות.

ג. קביעת הנחיות סביבתיות.

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 חלוקה ורישום:

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין 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. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ד. 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.

3.6.12. 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 הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	ביצוע דרכי גישה ותשתיות	
2	הקמת המבנה הצפוני לגני ילדים	מותנה בהשלמת שלב 1
3	הקמת המבני הדרומי	מותנה בהשלמת שלב 1

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': 04-9946627 מיקוד: 30811

אדי אמינ סהלה
מהנדס/עיריית תמרה

מגיש התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, ת.ד. 55 תמרה, מיקוד: 30811

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' 049948136, פקס 049948135

אבו רומי אדריכלים,
מהנדסים ויועצים בע"מ
מס' חברה 5-207542-51