

מתוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : שפלת הגליל, מטה אשר

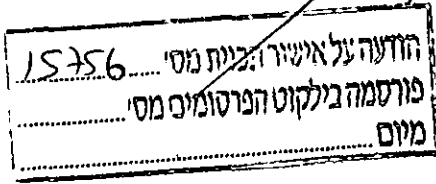
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית טמרה, מועצה מקומית כאבול, מועצה

אזורית מטה אשר



שם ישוב : טמרה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית



1.1 שם התוכנית: תוכנית מתאר טמרה מספר ג/ 15756

1.2 מקום התוכנית:

תיאור המקום: העיר טמרה ממזרח לדרך 70, בין צומת סומך לצומת אחיהוד. פירוט הגושים והחלקות בתחום התוכנית:

מס' גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18094		9
18551	16-28,35,36,38-45,55,56	10,14,15,29-31,33,34,46,47,52-53
18552		18,19,24,25
18556		1,2,3,23
18557	12	2,4,6,7,10,11,13,15,95
18558		37
18559	1-14,17-19,27-45,48	15,26,56
18560	1-16	
18561		1
18563	1-7,9,10	8
18564	1-14,16-45	15
18565	1,3-121	2
18566	1-175	
18567	15,47,48,50,86,87	13,14,46,49,51,84,85,88,89
18576	26-30,70,85	20,21,24,25,31,32,71,72,82,83,88
18577	16-18,107-113	1-6,8,19,103-106,114,117,118
18578	1-83	
18579	1-111	
18580	1-53,55-58,60-69	54
18581	1-70	
18582	1-16,18-21,24-34,36-43,56,58	76
18583	1-111	
18584	1-64	
18585	1-52	
18586	1-82	
18587	1-64	
18588	1-60	
18589	1-35	
19600	23-33,37,85	21,22,35,36,38,39,65-68,71-73,75-77,81-84,87
19601		122,124,125

גושים מספר 19576-19589 בשלמותם.

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הוא 13,699 דונם. השטח מדוד בעזרת תכנת מחשב. שטח התוכנית הוא כל השטח התחום בקו כחול עבה.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית טמרה, פרטיים
יזם התוכנית: הועדה בין משרדית - משרד ראש הממשלה, מינהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים
מגיש התוכנית: הועדה בין משרדית - משרד ראש הממשלה, מינהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים
עורך התוכנית: מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ, מנספלד מיכאל, אדריכל ומתכנן ערים B.A., מסי רשיון 20077, הרצל 69 טירת כרמל, ת.ד. 39120, 2070, טל: 04-8571115, פקס: 04-8571114
עורך נספח התנועה: ש. קרני מהנדסים בע"מ, דיוראלי 46 אי חיפה 34334, טל: 04-8244468
עורך נספח הנוף: גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ, כלניות 7 חיפה 34353, טל: 04-8380407
עורך נספח המים: יוסף דיב מהנדסים יועצים, הנמל 53 חיפה, טל: 04-8662350
עורך נספח הביוב: עלי שואהנה משרד לשרותי הנדסה בע"מ, ת.ד. 3177 סחינין, טל: 04-6745232
עורך נספח סביבתי: אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע, רח' העבודה 4 א.ת. ראש העין 48017, טלפון: 03-9024004

1.5 יחס לתכניות אחרות:

בתחום תכנית זו תקפות הוראותיהן של תכניות המתאר הארציות והמחוזיות אשר חלות עליה, אלה אם נאמר בה אחרת באופן מפורש.

תמ"א 35 - התוכנית תואמת לתמ"א 35 -

יעוד הקרקע לפי תשריט המרקמים - מרקם עירוני ומרקם שמור משולב.
 יעוד הקרקע לפי תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית-סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים.

תמ"א 23 שינוי 15 - התכנית מהווה הקלה לתמ"א כמפורט להלן:

מסילה למחצבת טמרה: הקלה לקו בניין מציר מסילה עד לקו הכחול של התכנית.

תמ"א 3 - התכנית מהווה הקלה לתמ"א 3, כמפורט להלן:

- ביטול רצועת לתכנון של דרך אזורית מסי 70. קביעת זכות דרך של דרך אזורית מסי 70 בהתאם להכרזה של הדרך - 50 מ'.
- הקלה בקו בניין מציר הדרך מסי 70.

תמ"א 4/א/31 - התכנית תואמת מגבלות קווי הבניין.

תמ"א 14 - התכנית תואמת את תמ"א 14. צמצום תחום ההשפעה נעשה בהתאם לממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה.

תמ"א 22 - התוכנית מהווה הקלה לתמ"א כמפורט להלן:

- בתחום יער 1320 - גריעת 186 דונם יער נטע אדם עבור אזור מגורים, מסחר, משרדים ושטח פארק עירוני.
- בתחום יער 1324 - גריעת 56 דונם יער טבעי לטיפוח (חי'63) עבור שצ"פ ו גריעת 4 דונם יער פארק מוצע (פמ' 73) עבור שטח חקלאי. שטח יער (יקי' 72) סומן בסימון כפול ועליו חלות הנחיות תמ"א 22 עד לאישור שינוי 4 לתמ"א 22.

תמ"מ 62/2 - התכנית מגדילה את שטח הפיתוח של הישוב ב- 9.78%.

תמ"מ 9/2 - התוכנית תואמת לתמ"מ 9/2.

תכנית ג/ 6540 - התוכנית תואמת לתוכנית מסי ג/6540.

יחס לתוכניות מפורטות מאושרות

אין תוכנית זו באה לשנות חלותן או תוקפן של התוכניות המפורטות הקיימות בתחומה אשר אושרו טרם אושרה תכנית זו. אין בכוח תכנית זו לפגוע בזכויות שאושרו במסגרת תכניות קודמות.

תוכנית זו מוסיפה הוראות להוצאת היתרי בנייה ופיתוח. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות הקיימות בתוכניות המפורטות יחולו הוראות התוכניות המפורטות.

יזום שינוי/התלייה/הקפאה של תוכניות קיימות:

הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תיזום שינוי או התלייה של תוכנית מפורטת או הוספת תנאים (על פי סעיף 78) למוציא היתרי בנייה והרשאות על פי תוכנית מפורטת מאושרת בכל מקרה, בו תהיה סתירה מהותית בין התוכנית המפורטת המאושרת לבין תוכנית זו.

תוכנית מתאר מקומית:

התוכנית תואמת את התוכנית מס' 6956/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 6957/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 6958/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 7458/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 2834/ג מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית:

התוכנית תואמת את התוכנית מס' 1371/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 2232/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 2627/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 2860/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 5035/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 6220/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 7458/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 7975/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 8012/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 8030/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 8649/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 8819/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 8821/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 8876/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 9170/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 10128/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 13218/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 13219/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 13220/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 13286/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 13326/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 13774/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 14098/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 14383/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 14677/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 15008/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 15150/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 15491/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 15928/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 15929/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 17565/ג מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' 1/96/מק מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' שג/מק/4/01 מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' שג/מק/6/01 מאושרת.
 התוכנית תואמת את התוכנית מס' שג/מק/7/01 מאושרת.

מש"צ 58

1.6. מסמכי התוכנית:

- הוראות הכוללות 25 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בק.מ. 1: 5000 - מסמך מחייב.
- נספח תנועה בק.מ. 1: 5000 - מסמך מנחה.
- נספח נוף בק.מ. 1: 5000 - מסמך מנחה.
- נספח מים בק.מ. 1: 5000 - מסמך מנחה.
- נספח ביוב בק.מ. 1: 5000 - מסמך מנחה.
- נספח סביבתי - מנחה.

1.7. תאריך הכנת התוכנית

תאריך	
15.03.05	הכנה
28.09.05	עדכון 1
24.04.06	עדכון 2
01.11.06	עדכון 3
15.11.06	עדכון 4
18.05.08	עדכון 5
05.02.09	עדכון 6
05.03.09	עדכון 7
15.07.09	עדכון 8
17.01.10	עדכון 9
29.03.11	עדכון 10
06.03.13	עדכון 11

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

יעוד קרקע	סימון
גבול התכנית	1. קו כחול עבה בלתי מקוטע
מגורים א' קיים	2. שטח צבוע בצהוב בהיר
מגורים לפיתוח עתידי	3. שטח צבוע באלכסון בפסים צהובים ולבנים
מגורים ב'	4. שטח צבוע תכלת
מגורים ג'	5. שטח צבוע כתום
מגורים ומסחר	6. שטח צבוע לסירוגין כתום ואפור באלכסון
מגורים, מוסדות ציבור ושצ"פ	7. שטח צבוע לסירוגין כתום, חום וירוק באלכסון
שטח ציבורי פתוח	8. שטח צבוע בירוק
שטח פתוח מיוחד	9. שטח צבוע בירוק בהיר
אזור לבנייני ציבור קיים	10. שטח צבוע חום
אזור לבנייני ציבור מתוכנן	11. שטח צבוע חום ומתחם בקו כתום
אזור תעשייה	12. שטח צבוע בסגול
מסחר	13. שטח צבוע אפור
שצ"פ ומסחר	14. שטח צבוע לסירוגין ירוק בהיר ואפור באלכסון
אזור תיירות	15. שטח צבוע בצהוב ומתחם בקו חום
חקלאי	16. שטח צבוע לסירוגין ירוק בהיר ושקוף באלכסון
יער נטע אדם קיים על פי תמ"א 22	17. שטח במשבצות אלכסוניות שחורות
יער נטע אדם מוצע על פי תמ"א 22	18. שטח במשבצות אלכסוניות ירוקות
יער פארק מוצע על פי תמ"א 22	19. שטח צבוע בקווים חומים אנכיים
יער טבעי לטיפוח על פי תמ"א 22	20. שטח צבוע במשבצות כתומות

יעוד קרקע	סימון
שטח למבני ציבור ושצ"פ	21. שטח צבוע לסירוגין ירוק בהיר וחום באלכסון
מתקן הנדסי	22. שטח צבוע באלכסון בפסים אפורים
מרכז תחבורה	23. שטח צבוע לסירוגין באדום ובאפור
תחנת תדלוק	24. שטח צבוע אפור ומתוחם בקו אדום
שטח מחצבה	25. שטח צבוע סגול ומתוחם בקו חום
שטח פרטי פתוח	26. שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוקה כהה
שטח ספורט	27. שטח צבוע בירוק ומתוחם בקו חום
בית קברות	28. שטח צבוע בצהוב עם משבצות ירוקות
חניון רכב כבד	29. שטח צבוע אדום עם משבצות אפורות מעליו
דרך קיימת	30. שטח צבוע בצבע חום בהיר
דרך מוצעת	31. שטח צבוע בצבע אדום
דרך משולבת	32. שטח צבוע לסירוגין באדום וירוק
אזור שירותי דרך	33. שטח צבוע קווים כחולים אופקיים
הנחיות מיוחדות	34. קווים אלכסוניים שחורים על רקע יעוד קרקע
דרך לביטול	35. קווים אדומים אלכסוניים
גבול תחום השפעת מחצבה	36. קו אפור מקווקו עבה
רדיוס מגן של קדוח מים	37. עיגול צבוע כחול וסגול בקו שחור
גבול גוש	38. קו בצבע שחור עם משולשים
מספר גוש	39. מספר גדול בצבע שחור
גבול חלקה	40. קו בצבע ירוק כהה
מספר חלקה	41. מספר קטן בצבע ירוק כהה
רוזטה	42. עיגול מחולק ל-4 פלחים
מיקום בית העירייה	43. עיגול ובתוכו האות "ע"
מרכז תחבורתי	44. עיגול ובתוכו האות "ת"
גבול מתחם לתכנון מפורט	45. קו שחור עבה מקווקו
מספר מתחם לתכנון מפורט	46. מספר גדול בצבע שחור
מסילת ברזל על פי תמ"א 23	47. קווים מקבילים שחורים
שטח עתיקות	48. קו כחול עבה מקווקו
רצועה לתכנון	49. קו אדום מקווקו
גבול מוניציפאלי	50. קו ורוד כהה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעדי קרקע
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	
19.38%	2,654.3	19.38%	2655.1	מגורים א' קיים
0.90%	123.6	--	--	מגורים לפיתוח עתידי
1.53%	209.5	1.52%	208	מגורים ב'
1.79%	244.6	--	--	מגורים ג'
3.28%	448.8	0.27%	37	מגורים ומסחר
9.82%	1345.1	--	--	מגורים, מוסדות ציבור ושצ"פ
1.73%	236.5	0.48%	65.7	שטח ציבורי פתוח
8.08%	1107.2	--	--	שטח פתוח מיוחד
1.70%	232.8	2.01%	275.5	אזור לבנייני ציבור קיים
0.91%	124.8	--	--	אזור לבנייני ציבור מתוכנן
0.06%	7.7	0.06%	7.8	שטח למבני ציבור ושצ"פ
4.35%	595.9	0.33%	44.6	אזור תעשייה
0.07%	9.3	0.08%	10.5	מסחר
0.16%	21.9	--	--	שצ"פ ומסחר
0.34%	46.5	0.06%	8.4	אזור תיירות
17.88%	2449.5	45.64%	6252.7	חקלאי
6.75%	924.9	9.30%	1273.7	יער נטע אדם קיים על פי תמ"א 22
0.81%	111	0.81%	111	יער נטע אדם מוצע על פי תמ"א 22
1.27%	173.6	1.27%	173.6	יער פארק מוצע על פי תמ"א 22
3.97%	544.4	3.65%	500.2	יער טבעי לטיפול על פי תמ"א 22
0.06%	7.8	0.16%	22.4	מתקן הנדסי
0.14%	19.4	--	--	מרכז תחבורה
0.13%	18.2	0.17%	23.9	תחנת תדלוק
3.71%	407.6	3.50%	479.9	שטח מחצבה
0.79%	108.5	0.76%	103.5	שטח פרטי פתוח
0.32%	43.4	0.20%	26.8	שטח ספורט
0.23%	31	0.24%	32.8	בית קברות
0.10%	13.5	--	--	חניון רכב כבד
6.03%	826.5	6.39%	875.8	דרך קיימת
2.86%	392.1	--	--	דרך מוצעת
0.74%	101.8	0.62%	84.5	דרך משולבת
--	--	1.61%	220.1	אזור מלאכה ותעשייה
--	--	0.59%	81	אזור מלאכה, תעשייה ומסחר
--	--	0.04%	6.1	אזור תיירות מיוחד
--	--	0.01%	1.7	מרכז אזרחי
0.01%	1.5	0.01%	1.5	אזור שירותי דרך
0.10%	13.8	0.10%	13.8	משרדים
0.74%	101.24	0.74%	101.24	יעוד ע"פ תמ"א 14
100.0%	13,699.1	100.0%	13,699.1	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

ביסוסה של העיר טמרה כעיר מרכזית באזור. יעוד שטחים בעיר עבור הרחבתה לקיבולת אוכלוסייה של 50,000 נפש לשנת היעד 2020. (תוספת של כ-8,000 יח"ד). הסדרת תכנון העיר על כל השטחים הכלולים בה קיימים וחדשים. שדרוג והסדרה של אזורי תעסוקה בעיר. שדרוג והסדרה של מערך השטחים הירוקים בעיר. שדרוג והסדרת השטחים למוסדות ציבור, חברה, קהילה ובריאות. חלוקת העיר למתחמי פיתוח. קביעת הוראות בינוי. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה. קביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות. שדרוג, הסדרה ותוספת של דרכים במערך דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת השטחים עבור מגורים, תעסוקה, מסחר, שטחים פתוחים, שטחי ציבור, דרכים, תיירות, ספורט, נופש ופנאי. בעיקר ע"י שינוי יעוד מחקלאות לאחד היעדים הנ"ל. קביעת תכליות ושימושים המותרים לכל יעוד קרקע. קביעת הוראות בניה לכל יעוד קרקע והגדרת צפיפויות בניה באזורים החדשים. קביעת הנחיות להכנה תוכניות מפורטות. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי. קביעת שלביות פיתוח והנחיות לביצוע. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	1,497,700	4,153,840	0	4,153,840	מ"ר	מגורים
	7,400	9,600	0	9,600	מס' יח"ד	
	82,650	47,230	0	47,230	מ"ר	מסחר
	655,490	260,930	0	260,930	מ"ר	תעסוקה
	368,860	153,700	-25,780	179,480	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
	46,500	3,770		3,770	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5. הנתונים לגבי מצב מאושר נאספו מתכניות מאושרות קודמות.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 מגורים א' קיים
לפי תכניות ג/ 6956, ג/ 6957, ג/ 6958, ג/ 9170 המאושרות.

3.1.2 מגורים לפיתוח עתידי
אזור זה מיועד לבנייני מגורים בצפיפות של 4 יחידות דיור לדונם, מבני ציבור ברמה שכונתית, שטחים פתוחים, דרכים ומגרשי חניה על פי תכנית מפורטת.

3.1.3 מגורים ב'
לפי תכנית ג/ 6956 המאושרת.

3.1.4 מגורים ג'
שטח לתכנון מפורט המיועד לבנייני מגורים בצפיפות של 5 יחידות דיור לדונם, עסקים שכונתיים. אפשר להקים מוסדות ציבור כולל בית ספר יסודי ותיכון, שטחים פתוחים, מוסדות בריאות ורווחה וספורט, דרכים ומגרשי חניה. שטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בסה"כ לא יקטנו מ-20% משטח היעוד. יש אפשרות לשלב מסחר שכונתי, מזנונים, בתי קפה ומסעדות בקומות הקרקע של המבנים לאורך צירים ראשיים בשכונה. אפשר להקים משרדים לבעלי מקצוע חופשיים. אין להקים מבני עזר.

3.1.5 מגורים ומסחר
שטח לתכנון מפורט המיועד לבנייני מגורים, מסחר קמעונאי, משרדים, הסעדה, מבני ציבור, שטחים ירוקים, דרכים ומגרשי חניה. אין להתיר שימושים שיגרמו למטרד למגורים לפי שקול הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה. מסחר שכונתי יכלול: מכולת, סופרמרקט מקומי, מסעדות, בית מרקחת, מספרות, חנויות לשירותי השכונה, מכשירי כתיבה וכו'. במבני 5 קומה מסחרית ו- 4 קומות מגורים, במבני 6 קומה מסחריים ו- 3 קומות מגורים בצפיפות עד 6 יחידות דיור לדונם נטו.

3.1.6 מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים
שטח לתכנון מפורט המיועד לבנייני מגורים בבניה רוויה, מוסדות ציבור ברמה שכונתית וברמה עירונית, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומגרשי חניה. אין להתיר שימושים שיגרמו למטרד למגורים לפי שקול הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה. מסחר שכונתי יכלול: מכולת, סופרמרקט מקומי, בית מרקחת, מספרות, חנויות לשירותי השכונה, מכשירי כתיבה וכו'. שטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בסה"כ לא יקטנו מ-20% משטח היעוד. באזור זה תאושר תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה. תותר הקמת מבנים בגובה 5 קומות (15 מ' לא כולל מתקנים טכניים על הגג), סה"כ 150% בניה ובצפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו וכל זאת בכפוף להכנת תוכנית מפורטת.

3.1.7 שטח ציבורי פתוח
א. פארק עירוני, גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט ופנאי ונופש, רחובות, שבילים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי.
ב. מבנים שתכליתם מלווה את השימושים הנ"ל כגון מבני תשתית ואחזקה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים. המבנים יהיו בני קומה אחת ובגובה של עד 3 מ'. סך הכל היקף הבניה לא יעלה על 10% או 100 מ' (הקטן מבין השניים).
שטחים ציבוריים פתוחים אלה מיועדים לאפשר מגוון פעילויות נופש ופנאי, ביניהן: טיול ומנוחה, משחקי ספורט בלתי פורמליים, פיקניק, נופש פעיל, מתקני משחק ומגרשי ספורט בשצי"פ העירוני. שצ"פים אלה יכללו בין היתר אזורי שתילה ונטיעה של צמחיה מגוונת, שבילים ורחבות, ריהוט חוצות ומבני שרות כגון שירותים ציבוריים. תהיה הקפדה על הקצאת כמות מספקת של שטחים ציבוריים פתוחים, לפחות 7 מ"ר לנפש, וכן על מיקומם במרחקי הליכה סבירים מיחידות הדיור, לרווחת כלל תושבי העיר. ייעשה מאמץ, לשמר ככל הניתן, את החורש הקיים בשטח. ייאסר השימוש בשצ"פ כמשטח חניה או כדרך.

פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים

במסגרת התכניות המפורטות שיוכנו, יש לייעד שטחים ציבוריים פתוחים במיקום ובכמות לפי התקנים המקובלים. כמו-כן יש לגבש התייחסות והנחיות ברורות ובהירות לביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים (להלן שצפ"ים), בהתאם למיקומם ולייעודם התפקודי. להלן הנחיות לתכנון השצפ"ים לפי סוגם ו/או מיקומם:

1. שטח ציבורי פתוח, רצועה ירוקה לאורך כבישים:

רצועה זו, מיועדת ליצירת חיץ ירוק בין הכביש לבין אזורי בינוי סמוכים וכן ליצירת ציר כניסה מטופח לעיר ("שער לעיר"). השטח מיועד לשתילה ונטיעה של צמחיה, לשבילי הליכה ורכיבת אופנים ולריהוט חוצות. לא תותר בניה, לרבות מתקני תשתית עילית. הרחב המדויק של הרצועה ואופייה, יקבעו בתכנון המפורט.

2. שטחים ציבוריים פתוחים בערוצי נחלים וואדיות:

ישמשו לשימור הערוצים והואדיות, כשטח טבעי או חקלאי, ישתלבו, תכנונית, "כאצבעות ירוקות" במרחב הבנוי, וכחלק ממערכת הניקוז הטבעית. ניתן לשלב בשטח, שבילי טיול וריהוט חוצות. אולם, לא תותר בשצפ"ים אלה כל בניה בשטח.

3. שטחים ציבוריים פתוחים באזורי בניה:

בתכניות המפורטות שיתוכנו לאור תכנית זו, יוקצו בכמות ובמיקום לפי התקן ביניהם: שצפ"ים לגיל הרך ושצפ"ים שכונתיים. מיקום השצפ"ים יהיה לפי המקורבות כך שמרחקי ההליכה מדירות התושבים יהיו סבירים ותובטח אפשרות שימוש ונגישות לכלל האוכלוסייה.

בכל תכנית מפורטת, אשר תוכן ותוגש לוועדה, לאישור, יצורפו הנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים הפרטיים הפתוחים, מפגשי שטחים פרטיים עם שטחים ציבוריים, מעברים להולכי רגל וגנים. ההנחיות יכללו, בין היתר, את הנושאים הבאים:

- הנחיות כתובות ומחייבות, לטיפול בנושאים הבאים: תשתיות ומבני עזר, מכסה שוחות, פילרים, מבני טרנספורמציה, איסוף אשפה וכו'.
- עקרונות מנחים לשימור עצים קיימים, שימוש בצמחיה ורשימת צמחיה מומלצת.
- הנחיות לשילוב עצים במשטחים ובנתיבי חניה, בשטח ציבורי ובשטח פרטי.
- הנחיות לתכנון נוף ופיתוח במגרשים פרטיים.
- הנחיות לתכנון נוף ופיתוח ברחובות ובמעברים ציבוריים.
- פרטים מנחים, בנושאים הבאים: גידור, מעקות, תאורה, ריהוט רחוב, חומרי גמר, ריצופים, שילוט, תמרור, הצללה וכדו'.
- הנחיות מפורטות בדבר הדרישות הנופיות, בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

3.1.8 שטח פתוח מיוחד

- א. שטח זה יתפקד כשטח פתוח לאורך זמן, בין אם כשטח חקלאי ובין אם כשטח בתחומו יתאפשר פיתוח הנותן מענה לצרכי הפנאי והנופש ובלבד שמיקום השטחים לפנאי ונופש יהיה צמוד דופן לשטחים המיועדים לבינוי. כמו כן, יתאפשרו שימושים המשרתים את תפקודו כשטח פתוח, לרבות קווי ביוב ומתקני תשתית, באם שוכנע מוסד תכנון בנחיצותם.
- ב. במסגרת המשך השימוש החקלאי יותרו חממות ומחסנים בשטח מצומצם המשרתים את פעילות החממות בלבד. לא יהיה בו כדי לפגוע בהמשך השימוש החקלאי בשטח זה.
- ג. כל שינוי יעוד, יהיה במסגרת תכנון מפורט, ויהיה למטרות פנאי ונופש. התכנון המפורט יהיה בהתאם להוראות תמ"מ 62/2.
- ד. סך הכל היקף הבניה לא יעלה על 5%.

3.1.9 שטח פרטי פתוח

ישמש לנטיעות ופיתוח סביבתי, אך לא תעשה בו כל בניה, לרבות חניה, למעט דרכים כמסומן בתשריט.

3.1.10 אזור לבנייני ציבור קיים

שטח למבני ציבור על פי תכניות מאושרות טרם אישורה של התכנית.

3.1.11 אזור לבנייני ציבור מתוכנן

בנייני ציבור, מגרשי משחקים, גינות, חניה לשימוש הציבור, מתקני ספורט, פנאי ונופש מבני תשתיות. מוסדות דת, מועדונים, משרדי ממשל, מרפאות, מוסדות חינוך ודת, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים, מוסדות ללוקים בגופם וכל שימוש ציבורי אחר שהועדה המקומית תאשר אותו כמבנה ציבורי, ואשר הקרקע עליה רשומה כחוק על שם עיריית תמרה.

בשטחים אלו לא יכללו מוסדות אשר יש בהם מטרד לשכנים. (הפירוט יקבע בתוכנית מפורטת). בניינים הכרוכים במוסדות לרבות מגורים ושירותים עבור סטודנטים וסגל. זאת בתנאי שהמגורים יהיו רשומים ע"ש המוסד (הפירוט יקבע בתוכנית מפורטת).

3.1.12 שטח למבני ציבור ושצ"פ

יחולו הוראות תכנית מפורטת מאושרת.

3.1.13 שטח ציבורי פתוח ומסחר

שטח לתכנון מפורט אשר ישמש למסחר, תעסוקה, משרדים ולשטח ציבורי פתוח. לפחות 25% מהשטח יהיה שטח ציבורי פתוח.

3.1.14 אזור תעשייה

1. השטח המיועד לתעשייה על פי תכנית מאושרת קודמת, והשינויים המוצעים לו בתכנית זו בהתאם להוראות התכנית המאושרת.

2. שטחי התעשייה החדשים המוצעים בתכנית זו - על פי תכנית מפורטת שתוכן. שטחים אלו מיועדים לתעשייה קלה בלתי מזהמת, מסחר סיטונאי, עסקים, שירותים הנדסיים, מבני תעסוקה ומלאכה, משרדים, דרכים, חניות, מוסכים, מסעדות ומזנונים המשרתים את אזור התעסוקה ושצ"פ. התכנית המפורטת לאזור התעשייה תכלול שטח לתחנת מעבר לפסולת יבשה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

3. האיחוד וחלוקה לא יחול, ככל הניתן, על השטח המאושר.

3.1.15 מסחר

יחולו הוראות תכנית מפורטת מאושרת.

3.1.16 אזור תיירות

שטח לתכנון מפורט המיועד לאכסון תיירותי, מסחר תיירותי, אטרקציות תיירותיות כגון משחקי מים, בריכות, מסעדות, בתי קפה ומועדונים.

3.1.17 חקלאי

א. השטח יישאר כשטח חקלאי פתוח וישמש עבור גידולים צמחיים. בשטח זה תיאסר כל בנייה, כולל מבנים חקלאיים, כגון: חממות, בתי אריזה, מחסנים או מבנים לגידול בע"ח.

ב. חקלאי עם סימון הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט מצב מוצע בקוים אלכסוניים שחורים על רקע יעוד קרקע חקלאית: בהתאם להוראות תכנית ג/ 6540.

יותר עיבוד חקלאי וכן הקמת מבני שירות לחקלאות לגידול, אחסון ועיבוד תוצרת חקלאית וכלים נלווים, כגון בתי אריזה (בשטח של עד 200 מ²), סככות (בשטח של עד 100 מ²), מחסנים (בשטח של עד 20 מ²) וחממות. גובה המבנים לא יעלה על 6 מטר. בשטח זה תותר הקמת מבנה אחד מכל סוג לחלקה.

3.1.18 יער נטע אדם קיים

שטחים המוגדרים כיער נטע אדם קיים לפי תכנית מתאר ארצית תמ"א 22 ואשר עליהם חלות הנחיות תמ"א זו על כל שינוייה.

שטח המחצבה החופף לשטחי יער לפי תמ"א 22 ישוקם לאחר סיום עבודות החציבה ויחולו עליו הוראות התמ"א.

3.1.19 יער נטע אדם מוצע

שטחים אשר מוגדרים כיער נטע אדם מוצע לפי תכנית מתאר ארצית תמ"א 22 ואשר עליהם חלות הנחיות תמ"א זו על כל שינוייה.

3.1.20 יער פארק מוצע

שטחים אשר מוגדרים כיער פארק מוצע לפי תכנית מתאר ארצית תמ"א 22 ואשר עליהם חלות הנחיות תמ"א זו על כל שינוייה.

3.1.21 יער טבעי לטיפוח על פי תמ"א 22
שטחים אשר מוגדרים כיער טבעי לטיפוח לפי תכנית מתאר ארצית תמ"א 22 ואשר עליהם חלות הנחיות תמ"א זו על כל שינוייה.

3.1.22 מתקן הנדסי
ישמשו עבור מתקנים הנדסיים עירוניים, תחנות חשמל, ביוב וניקוז, בריכות מים וכו' יהיו לפי תכנית מפורטת הקיימת או חדשה שתוכן.

3.1.23 מרכז תחבורה
ישמש למסוף, לאוטובוסים, מוניות, למסחר, למשרדים ולתעסוקה נקיה.

3.1.24 תחנת תדלוק
השטח מיועד לתחנת תדלוק ושירותי דרך בהתאם לתוכניות מאושרות טרם אישור התוכנית זו.

3.1.25 שטח מחצבה
השטח ישמש למחצבה כהגדרתה לפי תמ"א 14 לפי תוכניות מאושרות ג/1381, ג/3572, ג/2833, ג/17565.

3.1.26 שטח ספורט
השטח ישמש להקמת מתקני ספורט בכפוף לאישור תכנית מפורטת וביטול מסילת הרכבת.

3.1.27 בית קברות
בית קברות עירוני ומתקניו לפי התוכנית המאושרות. כל תוספת שטח לבית קברות מחייבת אישור תוכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 19.

3.1.28 חניון רכב כבד
ישמש לחנית למשאיות ורכב כבד לא יבנה בתחומו, אלא מבנה שרות לרכב.

3.1.29 דרך
דרך או מגרש חניה שישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל ולמעבר תשתיות על ותת קרקעיות, מדרכות גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.30 דרך מוצעת
כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

3.1.31 דרך משולבת
רחוב לשימוש משולב של כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.

3.1.32 דרכים אזוריות ומסילות

דרך מהירה מס' 6:
• בהתאם לסעיף 6 ד' (3) להוראות תמ"א 80/3 קו הבניין מדרך מס' 70 לכיוון מזרח מהווה את גבולה המזרחי של רצועה לתכנון.

דרך אזורית מס' 70:

- קו בניין לכיוון המערב מציר הדרך יהיה 80 מ' למעט במקומות בהם מאושרות תכניות ואו נבנו מבנים בהיתר. במקומות אלו קו הבניין מדרך מס' 70 יהיה בהתאם לקו הבניין בתכניות ואו היתרי בניה שאושרו טרם אישורה של התכנית זו, אולם אין בו כדי לקבוע את קו הבניין לבניה עתידית.
- במקומות בהם מתקיים מפגש של דרך מס' 70 עם דרכים אחרות יובטחו משולשי ראייה בהתאם לסעיף מס' 5 להוראות תמ"א 35/3.
- בתחום שבין קצה רצועות דרך אזורית מס' 70 וקו הבניין תיאסר כל בניה לרבות חניה ולמעט דרכים כמסומן בתשריט.

בהתאם לסעיף 8 ג' להוראות תמ"א 3 קווי הבניין לכיוון מזרח יהיו כמפורט להלן:

מיקום	קו בניין בהתאם להקלה
שלושת החיבורים המוצעים ע"י התכנית	25 מ' מציר הדרך האזורית מסי 70
בכיוון מזרח ליעודי הקרקע הגובלים בדרך	0 מ' מקצה רצועת הדרך ו-0 מ' מהציר למעבר התת-קרקעי החוצה את הדרך. 50 מ' מציר הדרך האזורית מסי 70 (25 מ' מקצה רצועת הדרך)

מסילה למחצבת תמרה:

- קו הבניין מציר המסילה, בתחום שטח הספורט יהיה בקצה הצפוני של שטח הספורט.
- בתחום שבין ציר המסילה לקו הבניין תיאסר כל בניה לרבות חניה.

3.1.33 מרכז אזרחי

יחולו הוראות תוכנית מפורטת מאושרת.

3.1.34 אזור שירותי דרך

יחולו הוראות תוכנית מפורטת מאושרת.

3.1.35 רדיוס מגן של קידוח מים

תותר הקמת מתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך קידוחי מים. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בתחום רדיוס מגן יהיה אישור משרד הבריאות, בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) התשנ"ה 1995.

3.1.36 נחל לפי תמ"א 34/ב/3

תכנית מפורטת שבתחומה נחל או רצועת השפעה בהתאם לתמ"א 34/ב/3 ולתמ"מ 2 שינוי 29 תוכן בהתאם לתכניות אלו. חו"ד רשות ניקוז גליל מערבי כתנאי לדיון במוסד התכנון תומצא בהתאם לתמ"א ולפי דרישות מוסד התכנון.

3.1.37 משרדים

יחולו הוראות תוכנית מאושרת ג/ 17565.

3.2 זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכניות מפורטות בהתאם לתכנית זו.

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

מס' יחיד	מס' סה"כ לדונם נטו	גובה בניה מקסימלי**		לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	שטחי שרות D	עיקרים C	אחוזי בניה מקסימליים*			קווי בנין	יעודי קרקע	
		מס' קומות	במטרים					סה"כ	מפלס מתחת למפלס הכניסה B	מפלס מעל מפלס הכניסה** A			קדמי
4	9	3	60%	60%	100%	20%	80%	20%	80%	5	3	3	מגורים לפיתוח עתידי
5	12	4	60%	60%	125%	25%	100%	25%	100%	5	4	4	מגורים ג'
על פי תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 3.1.6.													
6	15	5	60%	60%	150%	30%	120%	30%	120%	7	4	4	מגורים ומסחר ***
-	12	3	50%	50%	20%	5%	15%	5%	15%	5	4	4	אזור לבניני ציבור מתוכנן 4000
-	14	3	50%	50%	130%	20%	110%	20%	110%	5	4	4	אזור תעשייה 4000
-	16	4	60%	60%	200%	50	150%	50%	150%	5	5	5	מרכז תחבורה 10000
-	12	3	60%	60%	120%	20%	100%	20%	100%	5	4	4	אזור תירות 3000
-	6	1	5%	5%	5%	0.5%	4.5%	-	5%	5	4	4	שטח פתוח מיוחד
-	8	2	75%	75%	80%	10%	70%	-	80%	5	3	3	שטח ציבורי פתוח ומסחר

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 ** לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
 *** הערך העליון מתייחס למגורים והערך התחתון מתייחס למסחר.
 **** התכנית איננה פוגעת בזכויות בניה מתוקף תכנית מאושרת קודמות.
 ***** גודל מגרש מינימאלי ייקבע במסגרת התכנון המפורט.
 * זכויות הבנייה המפורטות בטבלה שלעיל הינן לצורך התכנון המפורט הנדרש לכל הייעודים המפורטים בטבלה.
 ***** קיימות זכויות בניה מכה תכנית מאושרת שאינן מפורטות בטבלה זו.

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. חלוקה למתחמים והוראות להכנת תוכנית מפורטת

- א. תנאי לפיתוח מתחם - אישור תוכנית מפורטת בוועדה המחוזית הכוללת איחוד וחלוקה ותכנית בינוי לשטח המוגדר כמתחם לאיחוד וחלוקה לפי תשריט תכנית זו. האמור לעיל, למעט שטחים לפיתוח המאושרים ערב אישור תכנית זו, שטחים אלה לא יכללו באיחוד וחלוקה.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות בתכנית (עפ"י סעיף 62 א.א.1 לחוק) את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה המסומנים בתכנית זו בכפוף לחוות דעת שמאית ובכפוף לתנאים הבאים:
1. כל החלקות שהיו כלולות בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה ערב השינוי יכללו בתחום המתחמים החדשים לאיחוד וחלוקה שיתוו לאחר השנוי.
 2. ניתן יהיה לשנות את גבולות המתחמים, לא ניתן יהיה לשנות או לצמצם את סה"כ השטח המיועד לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית המתאר. אולם, ניתן יהיה לחלק מתחם לשניים או יותר ובתנאי שתשמר חלוקה מאוזנת (בין המתחמים) של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו בהיקף של כ- 40% בכל מתחם.
 3. תנאי להוצאת היתר בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה שמירת האיזון בין שטחים סחירים לשטחים מיועדים לצרכי ציבור בתחום המתחם לאיחוד וחלוקה.
 4. גודלו של מתחם לתכנון מפורט לא יקטן מ- 50 דונם.
 5. על תוכניות איחוד וחלוקה מפורטות שיוכנו בגין מתחמים לאיחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית זו יחולו ההוראות כדלקמן:
 - 5.1. במתחמים לאיחוד וחלוקה שבתחומם קיימים מבנים בהיתר, תהיה עדיפות להוצאת שטחים בנויים בהיתר מתחום האיחוד וחלוקה מחשש לעיוותים שמאיים. ככל שלא ניתן, אומדי השווי במתחמים בנויים ייערכו ברוח הקבוע בתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית לרבות שינויים ככל שיחולו.
 - 5.2. שווי המקרקעין בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו מכוח תכנית זו ייקבע בהתאם ליעודם המאושר של המקרקעין ערב ההחלטה בדבר הפקדת תכנית זו.
 6. דרכים המסומנות לביטול ונמצאות במתחמים לתכנון מפורט לא יבוטלו כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת למתחם ולא נסללו דרכים חדשות על פיה. הוראה מתאימה תוסף בתכניות המפורטות.

ב. הוראות להכנת תוכניות מפורטות עבור חלקים בתכנית המתאר:

1. התוכנית המפורטת תפרט את סוגי השימושים וההיקפים המותרים בכל אזור תוך גמישות מרבית אפשרית לבחירת כל אחד מהשימושים ובלבד שלא יפגע הייעוד הראשי.
2. התוכנית המפורטת תקבע את מרווח הגמישות של ההוראות הכמותיות (צפיפות מגורים שטחים וכו').
3. בהוראות התכנית המפורטת ייקבע כי היתר הבניה יציג מימוש מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור האפשריות, על פי התכנית, בשטח המגרש.
4. תוספת שטחים לצרכי ציבור קטנים על פי הצורך תוך שמירה על היקף הקצאות כולל לשטחי ציבור של כ- 40%. תכנית בנוי לכלל המתחם.
5. פתרונות בניה ועיצוב אדריכלי.
6. פתרונות בתחום איכות הסביבה.
7. פתרונות בתחום התשתיות.
8. פתרונות בתחום הפיתוח.
9. התכנית המפורטת תעמוד בהוראות תמ"א 34 ב' 3 ותמ"א 34 ב' 4.
10. התכנית המפורטת תכלול הוראות המבטיחות כי פיתוח שטחי המגורים, המסחר והתעסוקה השונים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות וכן מוסדות ציבור ושצ"פ לפי העניין.
11. התכנית המפורטת תתנה מתן היתרי בנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנ"ס וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
12. תכנית מפורטת תקבע הנחיות לשלבויות ביצוע בתחומה.

13. תכנית מפורטת שבתחומה נכלל רדיוס מגן, תכלול הגדרה של יעוד קרקע של מתקן הנדסי – קידוח מים ותאושר על ידי משרד הבריאות, לעניין זה, בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) התשנ"ה 1995.
14. במסגרת התכנון המפורט במתחם 5 תהיה התייחסות לתוואי הנחל העובר במתחם בהתאם להוראות לתמ"א 34 ב' 3.
15. התכנון המפורט של מתחמים 4, 5 ו-6 יתחשב בקיומו של קו מים המחבר בין קידוח דמון 4 לקידוח דמון 5.
16. במסגרת התכנון המפורט למתחם 6 יבוצע תאום עם משרד הבריאות לעניין רדיוס המגן מקידוח מי השתייה, ובהתאם לכך, במידה וניתן, ייקבעו ייעודי קרקע, שימושים ומגבלות, שיאפשרו את המשך קיומו של בית הספר.
- כמו כן, ניתן יהיה לבחון שינוי בהתוויה של הדרך, על מנת לא לפגוע במבנה קיים של בית הספר. במסגרת זו ניתן גם להציע שטח חלופי בתחום חלקה 111.
17. בתכנית מפורטת הסמוכה לתחנת התדלוק שבחלקה 100 בגוש 18566, יותרו ייעודים בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה, הקובעת מרחקים של ייעודי קרקע אסורים בסמוך לתחנת התדלוק.
18. ביוב:
- 19.1 תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה אישור התכנון לביצוע של הגדלת מט"ש עכו ובחירת קבלן זוכה.
- 19.2 תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה תחילת ביצוע הרחבת מט"ש עכו.
- 19.3 תנאי להוצאת היתר יהיה השלמת ביצע הרחבת המט"ש.

חלוקת יחידות דיור ויעודי קרקע עיקריים לפי אזורים (סה"כ בשנת היעד, נתונים מקורבים)

מס' אזור	שטח המתחם, דונם	קיבולת מגורים, יח"ד	תעסוקה, מ"ר	מסחר ושירותים מ"ר	מבנים ומוסדות, ציבור, מ"ר	שטח ציבורי פתוח, דונם
עיר קיימת	3550	9000	-	-	160,000	60
1	1010	2500	-	-	86,000	-
2	770	1875	-	-	70,000	-
3	370	900	-	-	35,000	70
4	155	350	-	5,000	13,500	15
5	410	1025	-	30,000	38,900	40
6	550	1350	-	35,000	46,600	55
7	685	-	650,000	-	-	-
כלל עירוני	500	-	-	-	-	190
סה"כ	8000	17000	650,000	70,000	450,000	430

(* ביעוד קרקע מוגדר

2. הוראות אקלימיות

כל תכנית מפורטת תכלול נספח אקלימי הכולל, בין השאר, התייחסות למידת ההתאמה של הבינוי המוצע ופרישת שימושי הקרקע לתנאי המיקרו אקלים, לרבות כיווני הרוח, טמפרטורה, הצללה.

- הצללת רחובות מסיבית ע"י עצים ויצירת רציפות של שטחי צל.
- יש להצליל שטחים ציבוריים כגון רחובות, ככרות גם באמצעות פרגולות.
- יש להצליל מבנים ע"י שתילת עצים בקרבתם.
- חזיתות מסחריות יש להצליל בעזרת סטווין.

3. הוראות לתכנון פיזי

3.1 עקרונות תכנון כלליים לרקמה הקיימת שיקום המרכז ההיסטורי של הכפר.

- בניה נקודתית במקומות פנויים מזדמנים ברקמה הבנויה לאורך הציר הראשי והטבעת הפנימית.
- מערכת שבילים ומעברים ירוקים - יש לפתח בתוך הרקמה כך שיווצרו קשרים בין כל חלקי העיר הישנה לכיוון מרכז העיר וגם לכיוון הפריפריה לכביש הטבעת החדש.
- מערכת התנועה המוטורית הקיימת צריכה להתקשר היטב עם כביש הטבעת ההיקפי החדש.
- חניה - יוגדרו חניונים במרקם הקיים במיוחד לאורך כביש הראשי והטבעת הפנימית.
- חומרים - חומרי חוץ בסיסיים בתחום העיר הקיימת יהיו אבן או טיח. חומרים אחרים כגון בטון חשוף או מתכת לא יותרו אלא באישור מיוחד ממהנדס העיר.
- צבע לבנינים המטוחים - יש לאשר גמר צבעוני רק במסגרת הגוונים שיקבעו עם מהנדס העיר.
- גגות - יש העדפה ברורה לגגות שטוחים. במידה ויבנו גגות רעפים ההמלצה היא לגג 4 שפועים ללא גמלוני.

3.2 עקרונות תכנון כלליים לשכונות החדשות

- בשטחים שמעבר לרקמה הקיימת יוקמו השכונות החדשות של העיר תמרה. לשכונות אלו פותחו עקרונות בנוי חדשים אשר מטרתם להביא לאיכות החיים גבוהה.
- להלן פירוט העקרונות:
- צפיפות בנוי בין 4-6 יח"ד לדונם נטו. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע צפיפות גבוה יותר.
- הבינוי ידגיש את פיתוח לאורך רחובות מחד ומאידך יצרת חצרות ומתחמי בנוי מוגדרים.
- מוסדות הציבור ימוקמו על צירי התנועה ו/או על צירים ירוקים בקשר הדוק למתחמי המגורים.
- בבניה החדשה גמר החזיתות יהיה בחפוי אבן מקומית או כפי שייקבע בתכנית המפורטת. הגגות יהיו גגות שטוחים לא יותרו גגות משופעים בחפוי רעפים.
- יש לתת דגש רב על שתילת וגינון במתחמים החדשים.

3.3 תכנון מרחב סביב למבנים

- לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח בק.מ. 1:1250 של המרחב סביב לבנין שלגביו הוגשה הבקשה. תשריט המרחב יכלול מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים, התווית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבניין, איתור מכלי האשפה, מכלי הגז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב: גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכו'. סעיף זה יחול גם לגבי אזורי תעשייה, ותכנית הפתוח של המרחב סביב מבני ציבור.

3.4 פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים

במסגרת התכניות המפורטות שיוכנו, יש לייעד שטחים ציבוריים פתוחים ומיקום ובכמות לפי התקנים המקובלים. כמו-כן יש לגבש התייחסות והנחיות ברורות ובהירות לביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים (להלן שצפ"ים), בהתאם למיקומם ולייעודם התפקודי. בכל השצפ"ים, תיאסר כל בניה, וייאסר השימוש בהם כמשטחי חניה או כדרכים למאט השימושים המפורטים בסעיף 3.1.7 ב'.

הנחיות על שצ"פים לפי סוגם ו/או מיקומם:

- **שטח ציבורי פתוח, רצועה ירוקה לאורך כבישים:**
רצועה זו, מיועדת ליצירת חיץ ירוק בין הכביש לבין אזורי בינוי סמוכים וכן ליצירת ציר כניסה מטופח לעיר ("ישער לעיר"). השטח מיועד לשתילה ונטיעה של צמחיה, לשבילי הליכה ורכיבת אופנים ולריהוט חוצות. לא תותר בניה, לרבות מתקני תשתית עילית. הרחוב המדויק של הרצועה ואופייה, יקבעו בתכנון המפורט.

• **שטחים ציבוריים פתוחים בערוצי נחלים וואדיות:**
ישמשו לשימור הערוצים והואדיות, כשטח טבעי או חקלאי, ישתלבו, תכנונית, "כאצבעות ירוקות" במרחב הבנוי, וכחלק ממערכת הניקוז הטבעית. ניתן לשלב בשטח, שבילי טיול וריהוט חוצות. אולם, לא תותר בשצ"פים אלה כל בניה בשטח.

• **שטחים ציבוריים פתוחים באזורי בניה:**
בתכניות המפורטות שיתוכננו לאור תכנית זו, יוקצו בכמות ובמיקום לפי התקן ביניהם: שצפיים לגיל הרך ושצפיים שכונתיים. מיקום השצ"פים יהיה לפי המקורבות כך שמרחקי ההליכה מדירות התושבים יהיו סבירים ותובטח אפשרות שימוש ונגישות לכלל האוכלוסייה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

תכנית האב לאספקת מים תעודכן בהתאם להוראות תכנית זו בדבר תפוסת אוכלוסייה ויעודי קרקע. לא תותר הנחת צינורות מים על פני הקרקע או מתחתם אלא בהתאם לתכנית אב לאספקת מים, המעודכנת ומאושרת ע"י מהנדס העיר ובאישור משרד הבריאות.

ניצול מקורות המים שבתחומי התכנית יהיה כפוף לאישור של הגופים המוסמכים. שום באר פתוחה, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יתוקנו ללא היתר של הועדה המקומית.

חובת התחברות למערכת המים: לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו המיועד לשימוש ע"י בני אדם, בטרם הובטחה אספקת המים אליו ממערכת אספקת מים מאושרת ע"י מהנדס העיר.

בעלי קרקע הכלולה בתחומי התכנית יחויבו לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת צינורות מים של רשות אספקת המים הציבורית, בהתאם לתכנית לאספקת מים שאושרה ע"י מהנדס העיר, ולפי הגוהל שנקבע בחוקי עזר של עיריית טמרה בנדון ובתנאי שלא ימוע מבעל המגרש לבצע בו בניה המותרת לפי הוראות תכנית זו. אין בהוראה זו כדי לגרוע מזכויות עיריית טמרה לפי חוק עזר טמרה בדבר אספקת מים. אספקת המים תהיה מחברת "מקורות" בכפיפות לתקנות והוראות הממשלתיות הנוגעות בדבר. תכניות פיתוח רשת המים יהיו בתאום עם תכנון התשתיות האחרות, לשביעות רצון מהנדס העיר.

בקשות להיתרי בניה יכללו פתרון אספקת מים לכל מגרש עפ"י נספח בינוי.

קווי המים יונחו בדרכים ציבוריות, ו / או בגבולות המגרשים. בחציית קווי מים וביוב יהיה קו המים 30 ס"מ מעל לקו הביוב, ובמרחק שלא יפחת מ - 1.50 מ' מקו הביוב.

רדיוס מגן לקידוח מים - תיאסר כל בניה ללא קבלת אישור משרד הבריאות, למעט השימושים המותרים לפי התכנית המאושרת טרם אישורה של התוכנית זו.

שימור משאבי מים

לא תאושר תכנית מפורטת בכל תחום התכנית המייעדת שטח לתעשייה, עיבוד ואחסון חומרים מסוכנים לרבות דלקים, אחסון וטיפול באשפה /או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות בתחום הידרוגיאולוגי, אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:

- הוגש למוסד התכנון מסמך סביבתי בנושא הידרולוגי בהתייחס להשפעותיה הצפויות של התכנית על מי התהום.
- התכנית כוללת הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום.
- תכנית מפורטת תקבע סוגי תעשיות, כך שלא תותרנה תעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום של מי התהום.

2. ניקוז:

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

א. השטח הכלול בתחומי "התכנית" - ינוקז ממי נגר עיליים ומי תהום גבוהים בהתאם לתכנית אב לניקוז אשר תתוכנן ע"י משרד מהנדס העיר או בפיקוחו, תוך שלוש שנים מכניסת "התכנית" לתוקפה, או בהתאם לתכניות ניקוז מיוחדות שתוגשנה יחד עם תכניות מפורטות של אזורים לפיתוח, והכל באישור רשות הניקוז האזורית.

ב. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית, בהתאם לתמ"א 34 ב'3 ותמ"א 34 ב'4.

ג. פיתוח ובניה משמרי נגר- לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום על-ידי צמצום מרבי של הנגר העילי באמצעים כגון:

- חיבור מרזבי גגות לאזורי החדרה מקומיים.
- מניעת רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע
- הותרת אזורי החדרה באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית.
- הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום על- מנת שמרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופגו למערכת הניקוז.
- במגרשי המגורים, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בניי או ריצוף למטרות חלחול.
- פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.
- הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הביוב.

ד. בכל תכנית לשינוי ייעוד, ששטחה עולה על 10 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הידרולוגי לשימור מים והעשרת מי התהום ופתרון קצה למערכת הניקוז. התכנית תאושר על-ידי רשות הניקוז.

ה. לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניין בתחומי "התכנית" על עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוסבת הבקשה להיתר בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ו. זכות מעבר בקרקעות לצורך הנחת קו ניקוז : בעלי קרקע הכלולה בתחומי התכנית חייבים לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת צינורות וקווי ניקוז, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת, ולפי הנוהל הקבוע בחוקי עזר של עיריית טמרה בנדון, ובתנאי שהעבודה האמורה לא תמנע מבעלי המגרש לבצע בו בניה המותרת בו לפי הוראות התכנית. שיטת הניקוז תתבסס על הקמת מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, סמטאות ושטחים ציבוריים עד מוצא לערוץ הטבעי.

ז. המערכת תכלול קולטנים תקינים בחצרות, רחובות וככרות, ותבנה משוחות סטנדרטיות בנויות בטון, עם קולטני ניקוז מבטון, צינורות ניקוז מבטון ומבנים הידרוליים שונים. ערוצי ניקוז פתוחים כגון תעלות ונחלים יוסדרו ע"י תכנון סביבתי נאות.

ח. מומלץ לבצע משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים. אזורי הדישוא ישבו על מצע חצץ ו/או טוף ויקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. הדשא יושקה בקיץ על-ידי מערכת השקיה תת קרקעית (טפטפות).

ט. מומלץ בכל אזור בנוי לכוון את מרזבי הבניינים לשטחים ירוקים. השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהשבילים במספר סנטימטרים כך שהם יהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גננית. בתחתית השכבה מומלץ להתקין צינור ניקוז שרשורי. על המקומות הנ"ל יוחלט במהלך הכנת תב"עות מפורטות.

י. המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז.

יא. תכנון ניקוז של מגרשים פרטיים, יהיה בצורה המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש הפרטי לשטח הציבורי. זאת במגמה להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות במערכת, ומאידך להעשיר ככל שניתן את מי התהום ע"י מילוי חוזר במים שפירים.

יב. הוראות הועדה המקומית תכלולנה הנחיות למתכנני הבתים והחצרות, לתכנן השהיית המים בחצרות ולהקל על חדירתם לתת הקרקע, זאת ע"י קביעת אופי וחומרי התכסית, השיפועים ושיטת ההתנקזות. כמובן שבעת התרחשות סופות גשם עזות, יבטיח התכנון הזרמת עודפי מי הנגר לדרכי המים שבשטח הציבורי תוך מניעת הצפות.

3. ביוב:

- א. לא תאושר תכנית מפורטת כאמור בסעיף 3.3. אי 1 ללא מתן פתרון לנושא הביוב, בהתאם לתמ"א 34 ותמ"מ 9/2.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ג. חובת התקנת מתקני ביוב: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בבניין או חלק ממנו, המיועד לשימוש של בני אדם, בטרם הובטח ציודו בכלים סניטריים לסילוק מי שופכין ומי קולחין אשר יחוברו למערכת ביוב עירונית לפי אישור של מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

20 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /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.
- ב. 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.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- ד. בתחומי "התכנית" קווי החשמל והטלפון, ותקשורת בכבלים, לא כולל המבנים הקשורים בתפעולם, יהיו תת-קרקעיים.
- ה. באזורים לפיתוח חדש קווי חשמל וטלפון ותקשורת בכבלים יותקנו באופן תת-קרקעי. בשכונות הקיימות יוחלפו, ככל הניתן, הקווים העיליים הקיימים בקווים תת-קרקעיים, במסגרת ביצוע פעולות השקום. מהנדס הרשות המקומית, בתאום בין עם חברת חשמל לחברת חשמל, רשאי לאשר קווי חשמל עיליים במקרים ובנסיבות המצדיקים אישור זה. כל בניין חדש יחובר לרשתות החשמל והטלפון ותקשורת בכבלים בכבל תת-קרקעי.
- ו. לגופים המוסמכים להפעלת מערכות אלה (חברת חשמל, חברת בזק /או חברות נוספות שיוסמכו לכך) תישמר הזכות למעבר בקרקעות לשם התקנת או החזקת מערכות אלה, וכן הזכות לאשר בניה בסמיכות לכבלים תת-קרקעיים, בהתאם לחוקים הקיימים בנדון (חוק הבזק - תקנון מס. 4 - תשמ"ז 1986).
- ז. תאורה ציבורית:
על הועדה המקומית להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך דרכים, שבילים ומעברים ציבוריים בכיכרות ובשטחים הפתוחים המיועדים לשהיית הציבור, ומסביב למבני הציבור העיקריים. על הועדה המקומית לדאוג לאחידות עיצוב אמצעי התאורה. יש להכין תכנית תאורה ציבורית על ידי העירייה כתנאי להתקנת מערכת התאורה.

21 תברואה:

העירייה תפעיל נוהל שבמסגרתו יחויבו יזמים העוסקים בפיתוח פרויקטים של בניה לספק מתקנים וציוד לטיפול בפסולת המוצקה. הנוהל יכלול שלושה שלבים:

- במסגרת תכניות שיוגשו על ידי יזמים (לצורך קבלת היתר הבנייה), יכללו המכלים והמתקנים הדרושים לטיפול בפסולת המוצקה, בהתאם להנחיות של העירייה (שיוכנו באחריות מנהל מח' ניקיון כללי).
- מתן היתר הבנייה יהיה מותנה באישור התכניות על ידי מנהל מחלקת ניקיון כללי.
- מתן אישור השלמת הבנייה ואכלוס המבנה (טופס 4), לאחר השלמת תהליך הבנייה, יותנה באישורו של מנהל מח' ניקיון כללי, שבדק ואישר שביצוע המיתקנים והצבת מיכלי האצירה, תואם את התכניות המאושרות בהתאם לאמור לעיל.

תנאי לאישור התכניות המפורטות למתחמי הפיתוח החדשים יהיה אישור האתרים הבאים:

- שני מפגשים לאחסון זמני של פסולת גושית (גזם, גרוטאות ופסולת בניה).
- שלושה מרכזים אזוריים שישרתו את מנהל האזור האחראי על הפיקוח והניהול של הפעילויות התברואיות (פינוי פסולת, טאוט רחובות).
- מתחם לוגיסטי לביצוע כל הפעילויות המנהליות בתחום התברואה (אחסון ציוד, כלים וחומרים, חניית רכבים, מוסך, בית מלאכה וכו').

תנאי להוצאת היתרי בניה מכח התכניות המפורטות הנ"ל יהיה הפעלת המתקנים המפורטים לעיל.

22 סילוק פסולת עפר ובניה:

- (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
 - (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.
 - (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).
 - (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- (2) חובת גריסה - היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

מבנה גדול - כל אחד מאלה:

1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.
2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון.
3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.

(3) חציבה ומילוי

- הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(4) עבודות שאינן טעונות היתר

- נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

23 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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:**

- א. תנאי להיתר בניה באזורים שאושרו טרם אישור תכנית זו, יהיה אישור תשריט חלוקה.
- ב. התכנון המפורט בשטחי הפיתוח החדשים המוצעים בתכנית, יכלול חלוקה חדשה כמפורט בסעיף 3.3 (1) א'.

2. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. לא יאושרו הפקעות מכוח תכנית זו כשלעצמה, במתחמים המוגדרים לתכנון מפורט, אלא מכח תכנית מפורטת שתאושר לאחר אישור תכנית זו.

3. מבנים קיימים:

1. בסעיף זה, "מבנה קיים באזור לבנייה" - מבנה שהופיע בתשריט התכנית במועד הפקדתה ואשר מצוי באזור המיועד לבנייה על פי התוכנית, ותואם את ייעוד הקרקע שבו הוא נמצא.
2. שטחי בנייה - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבנייה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו בהתקיים כל התנאים האלה, במצטבר:
 - א. הבקשה הינה לבניה קיימת בפועל ולא לתוספת בניה למבנה קיים באזור לבניה כהגדרתו בסעיף קטן (א) שלעיל.
 - ב. היקף החריגה לא יעלה על 10% מאחוזי הבנייה העיקריים המותרים במגרש בהתאם לתשריט חלוקה שאושר כדין בהתאם להוראות תכנית זו.
 3. באזור לבנייה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין קו בניין צידי או אחורי ביחס לגבולות החלקה, ובלבד שהמבנה מתאים לאופי הבנייה בסביבתו, ואין בו משום הפרעה לסביבה.
 4. מספר קומות ומספר מבנים במגרש - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה ל-מבנה קיים באזור לבנייה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין מספר קומות ומספר מבנים במגרש, ובתנאי שגובה המבנה הקיים וצפיפות הבניה מתאימים לאופי הבנייה בסביבה וכי אין מדובר בחריגה מהותית מהוראות תוכנית זו.
 5. קו בניין קדמי - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה ל-מבנה קיים באזור לבנייה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין קו הבניין הקדמי, ובלבד שמתמלאים כל התנאים הבאים במצטבר:
 - א. המבנה (או חלק ממנו), גדרות המגרש, הפיתוח הקיים במגרש נשוא הבקשה אינם חורגים לתחום דרך.
 - ב. רוב הבניינים הקיימים בסמוך לאותה דרך נמצאים בקו בניין דומה.
 - ג. המבנה מתאים לאופי הבנייה בסביבתו.
 6. בקשה להיתר לפי סעיף זה תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום כניסת התוכנית לתוקף. מבנה קיים שלגביו לא הוגשה בקשה להיתר בתוך פרק הזמן כאמור, לא יחולו עליו הוראות סעיפים א-ה לעיל.
 7. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה בהתאם לסמכותה על פי סעיף זה ובלבד שנשלחה הודעה המפרטת את מהות הבקשה לכל הבעלים והמחזיקים בחלקה שבה מצוי המבנה, ולכל הבעלים והמחזיקים במקרקעין הגובלים בחלקה שבה מצוי המבנה, ולאחר שנתנה להם הזדמנות להשמיע את טענותיהם בפניה בתוך פרק זמן סביר.
 8. הושבחו המקרקעין כתוצאה מאישור בקשה כאמור בסעיף 2 לעיל, ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק. לעניין זה, יראו את החלטת הוועדה לאשר בניה בהתאם לסמכות המוקנית לה בסעיף זה כהקלה.
 9. תוספת בניה במבנים קיימים
 - 9.1. כל תוספת בנייה למבנים קיימים תיעשה על פי הוראות תוכנית זו ובכפוף לכל דין.
 - 9.2. כל בנייה חדשה תיעשה על פי הוראות תוכנית זו ובכפוף לכל דין.

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

4. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, על פי כל דין.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות מפורטות למתחמים, כוללות לדרכים, מים, ניקוז ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

כתנאי להוצאת היתר בנייה על מבקש ההיתר לשלם היטל השבחה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדכוניו.

7. עתיקות:

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"יח - 1978.
- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"יח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

8. הוראות הג"א:

- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- **מקלטים/מרחבים מוגנים**
לא יינתן היתר להקמת בנין לשימוש בני אדם בתחומי התכנית אלא אם נכללה התקנת מקלט/מרחב מוגן בתכנית שצורפה לבקשת היתר הבנייה בהתאם לתקנות הג"א או אם ניתן פטור ע"י הג"א. לא יינתן היתר לשימוש בבניין בתחומי "התכנית" בטרם אישר נציג הג"א מוסמך שהמקלט נבנה לשביעות רצונו.
 - **מקלטים ציבוריים**
בתכניות מפורטות של מרכזים עירוניים ושכונתיים, של שטחים פתוחים משולבים, של שטחים פתוחים ציבוריים או של ייעודי קרקע נוספים על דעת הוועדה המקומית, ייקבעו מיקום והוראות מפורטות להתקנת מקלטים ציבוריים בהתאם לחוק התגוננות אזרחית תשי"א - 1951 ולהוראות הג"א בנדון.

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

יהיו לפי החוק התכנון והבניה והתקנות.

11. הוראות בנושא איכות הסביבה:**11.1. טיפול בשפכים - כללי**

לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת, אלא אם קיים לתכנית פתרון לטיפול בשפכים במתקן שאושר על-פי חוק וקבע יעד לסילוק הקולחים, לפי איכותם, ושלבם לביצוע. התכנית חייבת לכלול גם הוראות המתנות אכלוס בפתרון מאושר, זמין וקיים לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים.

11.2. טיפול בשפכי תעשייה

א. הטיפול יתבצע בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), תשמ"ב-1981, או לתקנות אחרות מחמירות יותר (כגון תקנות לשפכי תעשייה למכון טיהור כרמיאל) ובכפוף לחוקים ותקנות נוספים הנוגעים למים ולשפכים.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים.

ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים נפרדים, טרם חיבורם למערכת המרכזית.

11.3. אתרים לטיפול וסילוק אשפה

העירייה תקדם הקמת אתר מעבר פסולת יבשה (בתחום אזור תעשייה), המיועד לשרת את יצרני פסולת הבנייה ועודפי העפר. אתר פסולת הבנייה, יוקם ויופעל על הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

טיפול וסילוק פסולת יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון.

11.4. פסולת רעילה ואו מסוכנת

פסולת רעילה ואו מסוכנת תפונה לאתר הפסולת ברמת חובב.

11.5. תעסוקה ותשתית הנדסית בעלות השפעות חיצוניות

א. לא יותרו כניסת עסקים או מתקנים בעלי ריכוזים גבוהים של חומרים מסוכנים, מעבר לחומרי גלם בסיסיים.

ב. לא תאושר תכנית מפורטת ולא ינתן היתר בנייה שעניינם תעסוקה בעלת השפעות סביבתיות או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות אלא אם התכנית או ההיתר כאמור יכללו, לפי העניין, פירוט של סוג החומרים המסוכנים, רמת ריכוזם, מפרט אחזקתם, השימוש בהם והובלתם בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993.

ג. מפעל אשר יאחסן חומרים מסוכנים על-פי הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 יחויב בהגשת תיק מפעל וסקר סיכונים כתנאי לרשיון עסק.

11.6. מגבלות פיתוח באזורים חשופים למטרדים סביבתיים

א. מוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע בתכנית מפורטת הוראות האוסרות או מגבילות שימושים רגישים כגון מגורים, מבני ציבור רגישים וכיו"א או שימושים העתירים בפעילות אנושית באזורים החשופים למטרדים סביבתיים והגובלים באזורי תעשייה, מלאכה ותשתיות בעלות פוטנציאל ליצירת מטרדי סביבה.

ב. מוסד תכנון יקבע בתכנית מפורטת כאמור את גבולות השטח עליו יחולו ההוראות.

ג. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית כאמור אלא לאחר שהוכנו והוגשו חוות דעת סביבתית או תסקיר ד. השפעה על הסביבה הבוחן את מקור המפגע והזיהום והשפעותיו על השטחים הגובלים.

ד. זיהום קרקע- מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת באזור בו קיים חשש שהקרקע מזוהמת יחליט על הפקדתה רק לאחר שהוכנה והוגשה בדיקת המזהמים הקיימים בקרקע ונקבעו, במידת הצורך, ההוראות המתנות מתן היתרי בנייה בטיפול בזיהום הקרקע.

ה. הגבלת פיתוח בסמוך לשימושים המהווים מטרד קיים:

- כפי שיקבע בתסקיר ההשפעה על הסביבה

- אתר הפסולת אבליים - על מנת למנוע מטרדי ריח יש לשמור על מרחק מינימלי של כ- 1,000 מ' מתחום אתר הפסולת בפיתוח שימושי קרקע רגישים (מגורים, מבני ציבור, וכיו"ב).

11.7. מניעת מטרד רעש לאורך דרכים ומסילות ברזל

לאורך רצועה של 300 מטר מציר דרך מהירה, או דרך ראשית או מסילת ברזל לא יותרו שימושים רגישים לרעש כגון מגורים ומבני ציבור, אלא אם ננקטו אמצעים להפחתת הרעש בהתאם לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

12. אמצעים לשמירה על משאבי טבע ונוף**שמירה על ערוצי הנחלים**

השטחים הציבוריים הפתוחים בהם עוברים ערוצי נחל גדולים, ישולבו תכנונית במרקם הבנוי כ"אצבעות ירוקות". אופיים הטבעי /או החקלאי יישמר. כמו-כן, יישמר תפקודם כמובילי נגר עילי כחלק ממערכת הניקוז הטבעית. בשטחים אלה יותר שילוב שבילי טיול וריהוט חוצות. אולם, לא תותר כל בנייה.

שימור החורש הטבעי והחורש הנטוע, בגבעות שמדרום ליישוב הקיים ובתל רואיס

ייעוד שטחים אלה יהיה שטח יער. כחלק מהכנת תכנית מפורטת יוכן סקר (מדידה) של העצים הקיימים בשטח. במסגרת הכנת תכניות מפורטות, יש להביא בחשבון את מיקום העצים הקיימים וישמור עליהם ככל הניתן. הפיתוח המתוכנן ישמר, ככל הניתן, את אופיו הנופי של השטח. ייעשה שימוש בצמחיה התואמת את אופי הצומח הקיים.

שיקום שטחי מחצבה

שטחי מחצבה אשר הסתיימה בהם עבודת החציבה, ומצבם החוקי מאפשר זאת, ישוקמו כשטח ציבורי פתוח למטרת פנאי ונופש. שטח המחצבה החופף לשטחי יער 1323 עפ"י תמ"א 22, ישוקם לאחר סיום עבודות החציבה ויחולו עליו הוראות התמ"א.

13. דרכים ומסילות

- א. כל בקשה לסלילת דרך, שרוחבה 16 מ' ומעלה תלווה בנספח נופי, הכולל תכניות צמחיה והשקיה, אשר יוכן בליווי אדריכל נוף מוסמך לפי הנחיות הוועדה המקומית.
- ב. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע בתכנית מפורטת לפי סעיף 62/א לחוק, קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.
- ג. הרדיוס של קשת במפגש של קווי רחוב בצומת לא יפחת מ- 8 מטרים.
- ד. בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המסומן בתשריט.
- ה. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה, ופרט למתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך, או בתפקודה.
- ו. חרף האמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות וכדומה.
- ז. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.
- ח. תכנון הדרכים ייעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדרכות (ראה נספח נוף ופיתוח).
- ט. בהיתר סלילה יש לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה), הכלולים בקטע הדרך נשוא ההיתר.
- י. בהיתר סלילה ניתן לסטות מהגבולות שבין דרך לשטח ציבורי פתוח, כפי שנקבעו בתכנית זו, כנובע מפירוט ברמת התכנון של הדרך.
- יא. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר המוכר על פי חוק, לגבי מתקני תשתית, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- יב. עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מטעמה, רק לאחר מסירת הודעה על כך לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.
- יג. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תתיק למיניהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הוועדה המקומית.
- יד. הוועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.
- טו. כאשר מציעים חניה במגרש בקו צידי אפס, יש להתנות, שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- טז. בתחום שבין ציר מסילת מחצבת טמרה לקו הבניין של המסילה תיאסר כל בניה לרבות חניה.

גדרות

- יז. על מבקש היתר בניה להקים גדר על קו הרחוב המאושר עפ"י תכנית זו, עד תום הבניה המבוקשת – הכל כפוף להוראת לעיצוב גדרות שבנספח נוף ופיתוח לתכנית זו.
- יח. במגרשי בנייה פינתיים, גובה הגדר על קו הרחוב לא יעלה על 0.80 מטר.

תכליות

יט. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.

כ. שטחי דרכים משולבות תותרנה כל התכליות המותרות בדרך.

כא. שטחי דרכי גישה תותר הקמת "מתקני תשתית", ו"מתקני דרך" כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.

חניה

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

כג. מבנים אשר הוקמו כחוק וחורגים לתחום הדרכים מאושרות / מוצעות עפ"י תכנית זו, יראו בהם שימוש חורג לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה. במקרה של תוספת בניה על מבנה קיים כאמור, רשאית הועדה המקומית לדרוש להרוס אותו חלק של המבנה הקיים החודר אל תחום הדרך. כל תוספת לבנין קיים תבוצע עפ"י הוראות תכנית זו.

פרק 4 - מימוש התוכנית**4.1 שלבי ביצוע:**

במסגרת התכנון המפורט יקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו כי ההתקדמות בפיתוח שטחי המגורים בתוך השכונה תהיה בהתחשב במימוש יעיל של הקרקע ופיתוח מקביל של שטחי הציבור הנדרשים.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות**יזום ומגיש התוכנית:**

הועדה הבין משרדית - משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים

חי"בן ס"א, משרד הפנים

עורך התוכנית: מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ, רח' הרצל 69 ת.ד. 2070, טירת כרמל 39120

אדריכלים
מנספלד-קהת בע"מ

אישור הועדה המחוזית