

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

תחום שיפוט טמרה

תוכנית מס' ג/13219 שינוי יעוד ממגורים לשטח למבנה ציבור המהווה שינוי
לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/6957
(לד התחנה לבריאות חמשפחה)

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 02

הודעה על אישור תוכנית מס.	13219
מורסמה בילקוט המוסמכים מס.	5296
מיום	11/5/07

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור הכנית מס. 13219
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.12.03 לאשר את התוכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מתחז 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/13219 שינוי למתאר מספר ג/6957, שינוי ייעוד למבנה ציבור.

1.2 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד ממגורים לשטח למבנה ציבור בטמרה

1.3 מקום התוכנית:

דרום מערב תמרה

נ.צ. מרכזי* מזרח: 218775-218900, צפון: 750,950-751,050		
מספר גוש	חלקי חלקות	מגרשים
18585	36	657, 658, 658 א, 593,
		593, 594 א, 595

* ענ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית:

5.56 דונם

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מתחז צפון ואחרים.

מלון מריוט, נצרת עילית 17000

יזם התוכנית: עיריית תמרה 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:

אין התוכנית משנה תוכניות מתאר ארציות או מחוזיות כלשהן.

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6957 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 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
11.2000	הכנה
9.2002	עדכון 1
12.2002	עדכון 2

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.
גבול מגרש לביטול ומספרו	מספר המגרש והקו המסמן אותו מופעים בצבע שחור מקוקו.
גבול מגרש ומספרו	מספר המגרש והקו המסמן אותו מופעים בצבע שחור רציף.
גבול מגרש מוצע ומספרו	מספר המגרש והקו המסמן אותו מופעים בצבע שחור רציף, מספר המגרש מופיע כאות בשפה העברית.
שטח למבני ציבור	שטח חום הנתחם בקו חום כהה
אזור מגורים א'	שטח כתום
דרך מאושרת	שטח חום.
רוזטה	עיגול בצבע שחור המחולק ל-4 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 קיים		מצב מוצע	
יעוד השטח	שטח (דונם)	אחוזים %	שטח (דונם)
אזור מגורים	4.36	78.41	—
שטח למבנה ציבור	—	—	4.36
דרך גישה מאושרת	1.2	21.59	1.20
סה"כ שטח	5.56	100	5.56

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

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

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע ממגורים לשטח למבנה ציבור.
- 2.2.2 הועדה המקומית שפלת הגליל תהיה מוסמכת להוציא היתרי בנייה למבנה ציבור בהתאם לתוכנית זו.
- 2.2.3 כל ההוראות אשר לא שונו בתוכנית זו יקבעו על פי הוראות תוכנית מס' ג/6957.
- 2.2.4 תנאים למתן היתר בנייה:
 - א. אישור תוכנית בינוי לאתר.
 - ב. הבטחת ביצוע תשתיות.
 - ג. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע מ"ר
מבנה ציבור	$7,848 = 1.8 \times 4,360$

• סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה בטבלת הזכויות

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 הבניין.

3.1.1 שטח למבנה ציבור:

מיועד לבניית מבנה ציבור בהתאם חוק התכנון והבניה.

3.1.2 דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב, להולכי רגל ולהעברת תשתיות.

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 מני' (מ"ר)	קווי בנין			% אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה מקסימלי במטרים, ימדד מקו קרקע טבעית	בניה
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות		
					A	B	C	D		E			
מבנה ציבור	500	3	3	3 מטר או לפי תשריט	140	40	160	20	60	180	5	24	

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד

ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

4 קומות יבנו מעל הקרקע, קומה חמישית לשימוש עיקרי + שרות תיבנה מתחת לפני הקרקע.

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 ורשות הניקוז

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 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 והבניה תשכ"ה (1965), ירשמו 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנחל מקרקעי ישראל.

3.6.2 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.

3.6.3 פיצויים

מזמין התוכנית יפצה את הוועדה המקומית בגין כל תביעה אשר תוגש נגדה בעקבות אישור תוכנית זו.

בעל חקרקע מסכים להשבתה השלילית ומוותר על תביעת פיצויים.

3.6.4 חניה:

החניה תהיה בתוך המגרש 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.

3.6.5 עתיקות:

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

3.6.6 הוראות הג"א:

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

3.6.7 כיבוי אש:

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

3.6.8 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:**

תוכנית זו תקפה מזמן אישורה ועד אישור תוכנית אחרת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון.
מלון מריוט, נצרת עילית 17000

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

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

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

אבו רומי אדריכל
מחלקת תכנון ויועצים בע
מס' חברה 5-207542

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

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

אבו רומי אדריכלוס,
מחלקת תכנון ויועצים בע
מס' חברה 5-207542

TMR 8/01/2