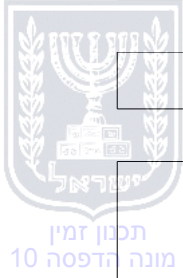


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0872879

שינוי זכויות והוראות בניה-ראמה בבכ/מק/12273/20/27



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
בקעת בית הכרם  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת נקודתית לשינוי קווי בניין, תוספת 7% לאחוזי הבנייה העיקריים, הגדלת תכסית קרקע מ 45% ל 50%, הגדלת מסי יח"ד למגרש, התרת הקמת יותר ממבנה אחד על אותו מגרש. מיקום התכנית חלקה 1 בגוש 18837 באזור הצפון מערבי של היישוב ראמה, בתחום תכנית ג/12273. גבולות המגרש נלקחו מתשריט חלוקה מס' ת-ח-5/2014 שנערך ע"י המודד זיאד פראגי ואושר בתאריך 25/06/2014.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה-ראמה בבכ/מק/12273/27/20

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 260-0872879

**1.2 שטח התכנית**  
0.821 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
	קואורדינאטה X	234129
	קואורדינאטה Y	760925

1.5.2 תיאור מקום ראמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראמה - חלק מתחום הרשות: ראמה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18837	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3356	5414	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12273, בתחום של תכנית זו בלבד .	החלפה	ג/ 12273



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד אסדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד אסדי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:55 10/06/2021	אסעד אסדי	10/06/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עפיף ח'ורי			ראמה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד: 148.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עפיף ח'ורי			ראמה	(1)				

(1) כתובת : ת.ד: 148.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

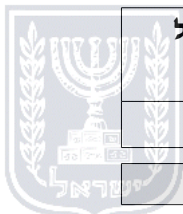
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עפיף ח'ורי			ראמה	(1)				

(1) כתובת : ת.ד: 148.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסעד אסדי		א. אסדי	דיר אל- אסד	דייר אל- אסד ד"א	902	049881584		A0522475539 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיאד פראגי	803		ראמה	(1)				zyad4@netvi sion.net.il

(1) כתובת : ראמה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

מתן אפשרות להוספת יחידות דיור והקמת מבנה נוסף על אותו מגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 7% אחוזי בניה עיקריים.
2. הגדלת תכסית קרקע מ 45% ל 50%.
3. הגדלת מסי יח"ד למגרש.
4. שינוי קווי בניין.
5. התרת הקמת יותר ממבנה אחד על אותו מגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2004



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	821	100
סה"כ	821	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	816.88	100
סה"כ	816.88	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1.בתי מגורים.</p> <p>2.משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>3.חניונים לרכב פרטי</p> <p>4.בשטח זה תותר העברת תשתית ציבורית כולל דרכי גישה למגרשים והקמת מתקנים הנדסיים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מותר להקים שני מבנים על אותו מגרש במרחק של 1 מטר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת						
						צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מזערי	מזערי			
קדמי (2)	אחורי (2)	צידדי- שמאלי (2)	צידדי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 4	15	(1) 4	50	137	20	117	400	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3****חשמל**

איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל.  
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:  
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו  
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'  
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'  
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  
ארון רשת 1 מ'  
שנאי על עמוד 3 מ'  
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.  
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.  
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

**6.4****פסולת בניין**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש

<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח בינוי וחניה למגרש בקני"מ 100:1.</p>	
<p><b>6.8 תשתיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוב ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.9 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית זו הינו מיד עם אישורה.