

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: הוועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון

תחום שיפוט מוניציפלי: הגלילי

שם ישוב: ראס עלי

- זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית - זב/מק/217 :-

תוכנית מפורטת המהווה שינוי למתאר מספר ג/ 1101 : הקטנת קוי בנין, שאר הוראות תכנית מס ג/1101 ימשיכו לחול .

מקום התוכנית:

התכנית נמצאת בראס עלי

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	741/925	צפון: 214/825
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
10369		57,58	

שטח התוכנית: 0.537 דונם

בעלי עניין:

בעל הקרקע: פחרייה סומריה, ראס עלי.

מגיש התוכנית: פחרייה סומריה .

עורך התוכנית: אינג' עטארייה פרג', שפרעם, טל-פקס 04-9500148

ד"א faraj_at@netvision.net.il



תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית	.1
10	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה	.2
11	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית	.3
12	4. יעודי קרקע ושימושים	.4
13	5. טבלת זכויות והוראות בניה	.5
15	6. הוראות נוספות	.6
17	7. שונות	.7
18	8. אישורים וחתומות	.8

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' זב/מק/217

הקטנת קווי בנין

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי

הוועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון

סוג התכנית

תכנית מפורטת

דברי הסבר לתכנית

הקטנת קווי בנין על פי המצב הקיים בשטח תוך כדי הריסת כל המבנים הקיימים מחוץ לגבולות המגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' זב/מק/217**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הקטנת קווי בנין מבלי לשנות את יתר הוראות
תכנית מס ג/1101 החלה על המקום.

1.1 שם התכנית

0.537 דונם

1.2 שטח התכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מחדורה-1 בשלב חפודה

מספר מהדורה

20/04/2007

תאריך עדכון

- מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

- לא רלוונטי

סוג איחוד

וחלוקה

- ועדה מקומית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד

את התכנית

- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הועדה לתכנון ובניה זבולון

קואורדינטה מערב
מזרח - Y
קואורדינטה זרוע
צפון - X

רשמו את הנ.צ. המרכזי של התכנית לפי רשת ישראל החדשה - $Y=741/925$
רשמו את הנ.צ. המרכזי של התכנית לפי רשת ישראל החדשה - $X=214/825$

1.5.2 תאור מקום התכנית נמצאת בראס עלי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית גלילית

התייחסות לתחום הרשות
לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ראס עלי

שכונה
רחוב
מספר בית

-
-
-

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10369	• מוסדר	• חלק מהגוש		57,58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1101/ג	שינוי	ו הקטנת קווי בנין.. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית 1101/ג ממשיכות לחול	ילקוט מס : 4047	8/10/1992

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
-	-	-	-

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
15/12/2006	עטארייקה פרג	עטארייקה פרג.	2/12/2006	1		1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
23/11/2006	חסיין עבד אלחלים	מ.ת.מתודיסים ומודדים	23/11/2006	1		1:250	מחייב	דמפת מעצבית
15/12/2006	עטארייקה פרג	עטארייקה פרג	15/12/2006	1		1:250	מנחה	תכנית בינוי
15/12/2006	עטארייקה פרג	עטארייקה פרג	15/12/2006	1		1:250	מנחה	דמפת תונית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללגמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים על המתייבנים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התשייבנים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

שם ומספר תאריך / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	גורם פרטי	מגיש התכנית
ראס עילי			058985047		פתרייקה סומרי			
סלפון								
סלולרי								
פקס								
זואיל								

1.8.2 בעלי עניין בקר קע

זמא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תגלים
		0523749054		ראס עילי			058965047	מתיריק סומרי		• תגלים

1.8.1.1 יזם במעל

זמא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במעל
		0523749054		רדאס עילי			058965047	מתיריק סומרי		

1.8.3 עודד התכנית ובעלי מקצוע מסענו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנונה וכו'

זמא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
Faraj_at@netvision.net.il	9500148	0523711968	9500148	שכונת אלעין שפרות 20200		84116	024769119	פרגי ענטארייק	מתנדס מורתי . אורתי	מתנדס
M_h_eng@netvision.net.il	9864654	0508674200	049864654	כפר מנדא 859.7.71		934	028177947	חסיני ענד אלתלים	מודד מוסמר	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משרתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

לקטנת קווי בנין קדמני, צנדי, ואתורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

לקטנת קווי בנין קדמני, אתורי ועדדי כל יתר החוראות בתכנית ג'101 ממשכיות לחול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערה	תוספת למעב המאושר	סה"כ במצב המוצע	
		סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
זכויות בנייה לפי טבלת זכויות בנייה בתכנית 1101/ג	-----	0.537	שטח התכנית – זיגם
		537.0	מגורים א (שטח בנייה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעדי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח נמוכים		תאי שטח גבוהים		תאי שטח	יעדי
רשמו הוראה רלבנטית לדכפנד.	רשמו הוראה רלבנטית לדכפנד.	תאי שטח	תאי שטח		
				58/1	מגורים א

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1. מגורים א

4.1.1. שימושים

שימושים ותכליות מותרים יהיו לפי תכנית ג/101.

4.1.2. הוראות

א. תקטנת קווי בנין קדמני, צידי ואחורי, יתר התראות שבתכנית ג/101 ימשיכו לחול.

טבלת זכויות והוראות בניה

יעור תנעיה (מלאכה תערה)	מס' תא שטח	גודל מג'ש/ מז'ר/ מ'ר' (מ'ר')		שטח בניה (מ'ר')			שטח בניה קיימת	מספר קומות מותרות לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מס')	אמפית (מ'ר' לדגם נס')	מספר יח'ר'	תכנית (%) משטח תא תשטח)	אחוז בניה כוללים (%)		מספר יח'ר' משטח תא תשטח)	מספר יח'ר' לדגם נס')	קווי בנין (מס')	אחר ציד- שטח	אחר ציד- ימני	לפי תשריט	
		מותרות לכניסה הקובעת עיקרי	שירות	שטח בניה סד'ר'	שירות	עיקרי																
	58/1														לפי ג/1101							

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.2 דרכים וחניות

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- 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 בתא שטח 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.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 שטח עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. 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.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. 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.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה , זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7 שונות


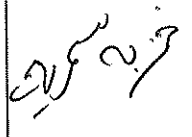
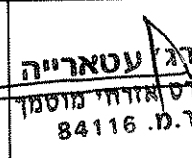
- 7.1 הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולו על יוזמי התכנית בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון ובניה.
- 7.2 כתב שיפוי כנגד תביעות נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון לפי סעיף 197 (בגין ירידת ערך) לחוק התכנון והבניה בגין התכנית, יצורף לתכנית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 7.3 תשלום פיצויים בגין הפקעת שטחים עפ"י תכנית זו במידה וייפסקו, ישולם במלואו ע"י יוזמי התכנית.
- 7.4 היתר הבניה בתחום התכנית יותנה בקיומן בשטח של התשתיות המתאימות הנדרשות ובקבילות מתאימה.
- 7.5 היתר בניה בתחום התכנית יותנה בביצוע תחילה של רישוי כחוק למבנים ללא היתר הנמצאים בתוכה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/10/07			058965047	פחרייה סומרי	מגיש התכנית
			058965047	פחרייה סומרי	יוזם התכנית
20/10/07			058965047	פחרייה סומרי	בעלי עניין בקרע
20/10/07		פרג' עטארייה מהד"ס אזרחי מוסמך 84116.מ.7	024769119	פרג' עטארייה	עורך התכנית

הודעה על אישור תכנית מס. 217/א/25
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____
עמ. _____

ועדה מקומית זבולון
אישור תכנית מס' 217/א/25
הודעה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 149 ביום 11/9/2007
י"ר הועדה