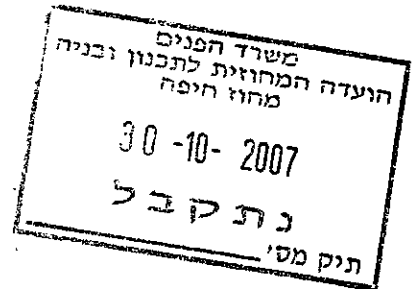


3005903

תכנית מס' זב/מק/216



ראס עלי

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: "זבולון"

רשות מקומית: מ.א. זבולון

יוזם התכנית: סומרי ג'מעה, ראס עלי

תוכן העניינים

3	1. זיהוי וסיווג התכנית	.1
8	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה	.2
9	4. יעודי קרקע ושימושים	.4
10	5. טבלת זכויות והוראות בניה	.5
11	6. הוראות נוספות	.6
13	7. ביצוע התכנית	.7
14	8. אישורים וחתימות	.8

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' זב/מק/216

ראס עלי

חיפה

מחוז

זבולון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

מחוז הצפון

תכנית מס' זב/מק/216

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	ראס עלי
1.2	שטח התכנית	535 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב תוקף
		מספר מהדורה 1
		תאריך עדכון 25/07/2007
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
		מוסד התכנון ועדה מקומית
		מוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זבולון
 קואורדינטה מערב 214955
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 741910
 צפון - X
 ראס עלי
- 1.5.2 תאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה אזורית זבולון
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ראס עלי
 שכונה רחוב
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10369	מוסדר	חלק מהגוש		30

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	שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית	3576	התשמי"ח 1988

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		טאראח טאראח	20/07/2006		16		מחייב	תוראות
		טאראח טאראח	20/07/2006	1		1:250	מחייב	תשריט

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

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

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלולרי	טלפון	כפר מנדח	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
talha_wtz@netvision.net.il talhasur@gmail.com	04-9863408	054-7590081	04-9863410	04-9863410	17907	מיקוד 486. ת.ד.		712	056297450	טאראח טאראח	מתנדב ומודד מוסמך	

זיס בפועל 1.8.1.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זיס בפועל
		052-3767372	04-9930112	20296	ראס עלי, 20296		303114268	סומרי גימעה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סומרי נמעת	מקצוע / תואר	בעלים
			04-9930112	20296, רמ"ט על, 20296	ש.מ.א. ראם עלי		303114268					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכד'

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתודים ומסמך	מתודים מודד
talha.wiz@netvision.net.il talhasur@gmail.com	04-9863408	054-7590081	04-9863410	כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 486		712	056297450	טאהא טאהא	מקצוע / תואר	מתודים ומסמך	מתודים מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית על מנת להסדיר היתר לבית מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת/ שינוי מרווחי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		535	שטח התכנית – מ"ר
		535	מגורים א' 3 – מ"ר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א' 3

4.1.1 שימושים

א. כמו מגורים א' עפ"י ג/1101 המאושרת

4.1.2 הוראות

א. הוראות תכנית ...

עפ"י ג/1101 פרט לקווי בניין

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י) לדונם (נטו)	מספר יח"י	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מנ"ש/ מנע"ר/ מלב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד (מגורים א/3)
				מתחת לפניסה	מעל לפניסה							מתחת לפניסה	מעל לפניסה	עיקרי			
לפי תשר"ט	לפי תשר"ט	לפי תשר"ט	לפי תשר"ט	מתחת לפניסה	מעל לפניסה	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י) לדונם (נטו)	מספר יח"י	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לפניסה	מעל לפניסה	עיקרי	מס' תא שטח	יעוד (מגורים א/3)	
מ א ש ר ת 1 1 0 1 / ג י פ " ע																	
															30/29		

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

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

6.2 חניה

א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.

6.3 הוראת בנושא חשמל**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 ואו 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.

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 הוראת בנושא מים

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

6.6 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.7 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8 שונות

- א. כל העלויות הנדרשות לביצוע התכנית יחולו על יוזם התכנית.
- ב. היתר בניה בתחום התכנית יותנה בקיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה.
- ג. היתר בניה בתחום יותנה בביצוע תחילה של רישוי כחוק למבנים ללא היתר בתחום.

6.9 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 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, יעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות 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 התכניות כמקמת זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכז.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	הפקדה	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.


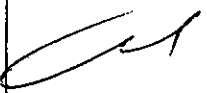


8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חוזמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/07/2007			056297450	טאהא טאהא	מגיש התכנית
			303114268	סומרי ג'מעה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			303114268	סומרי ג'מעה	בעלי עניין בקרקע
25/07/2007			056297450	טאהא טאהא	עורך התכנית

הודעה על אישור תכנית מס. 216 / אק / 25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____
עמ. _____

ועדה מקומית זבולון
 אישור תכנית מס' 216 / אק / 25
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 149 ביום 11/9/2025
 יו"ר הועדה