

28/2/92

10/8/92

2-2592

091
30.8.92

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מס' 6759 נפרד רמה

הודעה על אישור תכנית מס' 6759
 פורסמה בילקוט הכרסומים מס' 4035
 מיום 20.8.92 מס' 4410

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 6759
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.7.92 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי
 תכנית מס' 6759
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 5388
 מיום 31.5.89 החליטה להמליץ
 על תוקף התכנית הנקובה לעיל.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי
 תכנית מס' 6759
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 17190
 מיום 1.7.90 החליטה
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

מ ח ו ז ה צ פ ו ןמרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/6759

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/983 מופקדת.

המקום: רמה.

גושים בשלמות: שטח בנוי-18834-18838.

חלקי גושים: 18831, 18833, 18835, 18837, 18839, 18840.

שטח התכנית: 1117 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.
(2) המועצה המקומית כפר רמה.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

תאריך: 1/89.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/983 מופקדת.

1.2 מטרת התכנית

- (1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- (2) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/6759 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".
הוא זהה לתשריט תכנית מתאר מס' ג/983 מופקדת.

2.2 התשריט

במקרה של סתירה בין תכנית קודמת מאושרת לבין תכנית זו הוראות תכנית זו הן שתקבענה.

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מגורים א'	כתום
(3) איזור מגורים ב'	כחול
(4) איזור מגורים ג'	כחול מותחם בקו צבע התשריט
(5) שטח למרכז אזרחי	פסים בצבע כתום ואפור
(6) שטח עתיקות מוכרז	קו חום אלכסוני
(7) שטח למתקן הנדסי	סגול מותחם בשחור
(8) שטח ספורט	ירוק מותחם בחום
(9) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(10) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(11) שטח לבית קברות קיים	צהוב מקווקו ירוק אלכסוני
(12) איזור מלאכה ואכסנה	סגול מותחם סגול כהה
(13) איזור חקלאי	פסים בצבע ירוק
(14) דרך מאושרת	חום
(15) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(16) דרך להולכי רגל	ירוק עם קיוקו אדום
(17) דרך גישה	אדום וירוק לסירוגין
(18) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(19) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(20) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(21) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - באזור המגורים יותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים.
במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.
ב - על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- 4.3 חנויות, בתי מלאכה
תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
- 4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים
מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.
- 4.6 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים
שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 4.7 מגורים ג' (האיזור הישן)
לא תותר בניה אלא באבן מסותתת או טבעית, אך לא הדבקת פלטות (הקרויות בפי החושבים "בניה איטלקית") אלא באישור הועדה המקומית. עיצובו הארכיטקטוני של המבנה יהלום את אופי האיזור ויניח את דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- 4.8 שטחי חניה ומיקום חניה
א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו בתנאי שלא יחרגו לתחום הכביש. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

זימת תכליות

איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכוני יופי.

איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה,

איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
 - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג - מגרשי משחקים.
 - ד - מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

איזור מלאכה ותעשייה זעירה ומסחר

בתי מלאכה למיניהם, כולל מסחר, להוציא תעשייה מזיקה.

בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.

מרכז אזרחי

מגורים, בנין משרדי המועצה המקומית, בניני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים. לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5.8 אתר לסילוק אשפה

תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.9 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרשי משחקים. תותר בניית בתי שימוש ומתקנים הכרוכים במגרשי הספורט ואולם ספורט.

6. דרכים ונטיעות

6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.

6.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.

6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.

6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

6.9 נטיעת עצים ושמירתם

א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.

ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

- א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

- ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם להתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. שטח לעתיקות

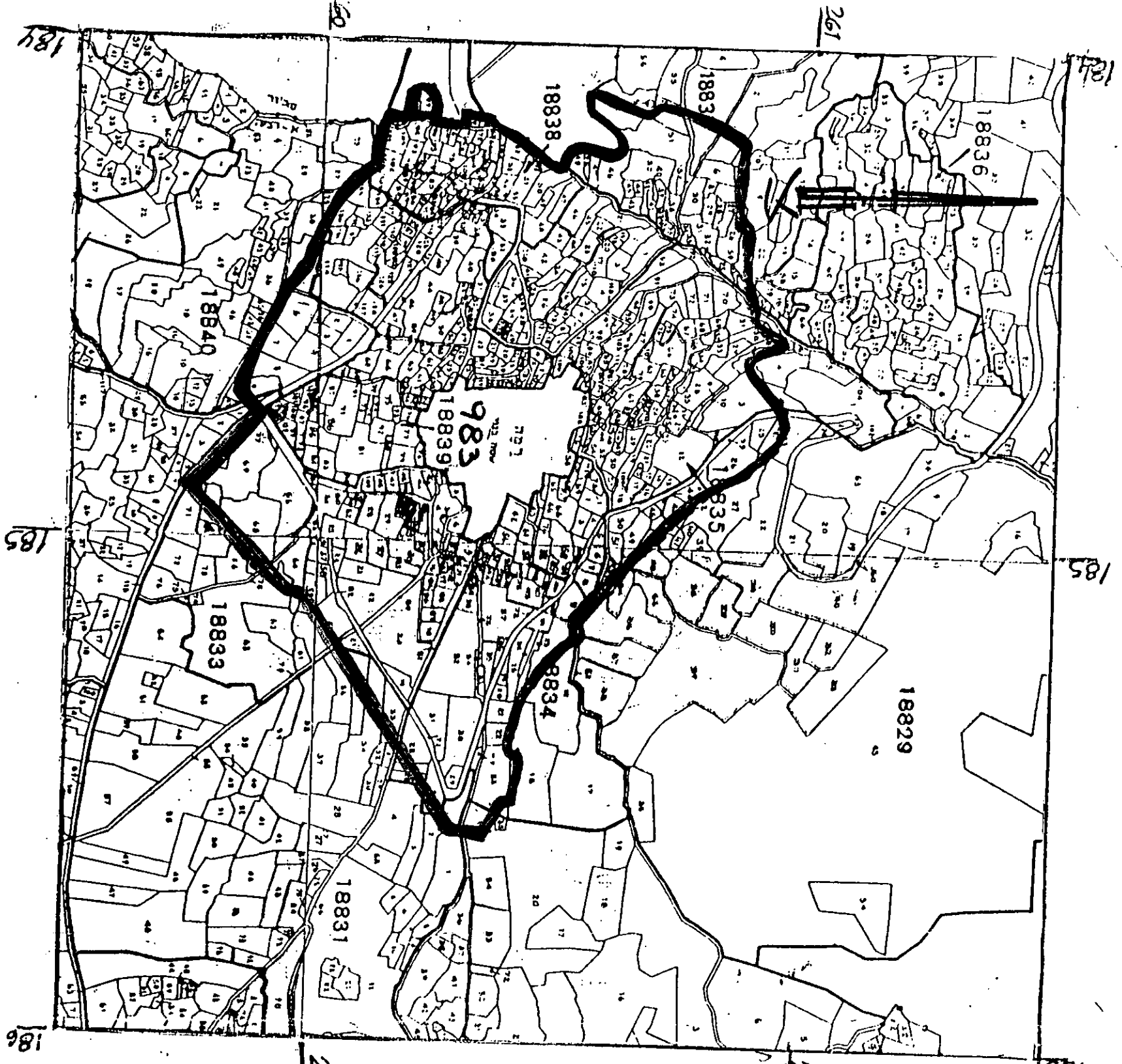
"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.
14. לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה בתחום המוגדר כשטח הבנוי על פי מפת גוש וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. היתל השבחה

יגבה כחוק.

מרווחים במטרים	מס' קומות	אחוז בניה מותר בכל קומה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האיזור	קידמי	צדדי	אחורי
					לפי תשריט	3	3
	4 קומות	36% בקומה משטח המגרש ס"ה 144%	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	מגורים א'	לפי תשריט	3	3
	3 קומות	50% בקומה משטח המגרש ס"ה 150%	כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים ב'	לפי תשריט	2 מ' 0 פתחים	2 מ' 0 פתחים
	3 קומות	50% בקומה משטח המגרש ס"ה 150%	250 מ"ר או כפי שקיים	מגורים ג'	לפי תשריט	2 מ' 0 פתחים	2 מ' 0 פתחים
				שטח לבנין ציבורי	לפי תשריט	3	3
	2 קומות	50% בקומה 100% בשתי קומות	800 מ"ר	איזור מלאכה ואכסנה	לפי תשריט	3	3
		100% בניה ב-3 קומות, לפי תכנית בינוי.		מרכז אזרחי	לפי תשריט	3	3
			40 מ"ר	מבני עזר איזורים א, ב	לפי תשריט	0	0

* במידה ולא מסומן בתשריט יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.



מתוך הצפון

**אדמת תכנון מקומי הגליל האדני
תכנית מתאר מס' 6759/א דמה**

**המחזור שני לתכנית מתאר מס' 983
ק"מ : 1:10 000**

על הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואח"כ
צמי התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי
המועצה המקומית רג'ה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי
ורף התכנית

שטחי: שטח בנין 18838-18839
זיהויים: חלק יוני 18839, 18838, 18835, 18833, 18831, 18840

14117
1900
ול התכנית:

<p>משרד הפנים מנהל תכנון תום תכנון ומתן אישור - 1900 תכנית תכנון מס' 6759 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי המועצה המקומית רג'ה מס' 2.3.90</p>	<p>יג'ל חזיה תכנית</p>
---	------------------------

<p>הודעה על הבקשה הבנית מס' 6759 מס' 6759 מס' 6759 מס' 6759</p>	<p>6759 6759 6759 6759</p>
---	--