

הסתן לתיון  
29.4.2007

2-4162

1. 4.

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מס' נ' / 6412 " שינוי יעוד מקרקע חקלאית לבניה " - שנוי לתכנית מתאר  
מקומית נ' / 983 - כפר ראמה .

6412 f  
4993  
1216102

המקום : ראמה  
גושים וחלקות :

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18835	7, 4	3, 6, 8, 29, 30, 31, 104
18836		66
18837	16, 18, 19, 20, 21, 24	9, 13, 15, 17, 22, 26, 27, 58, 59

הועדה המקומית לתכנון ולבניה " בקעת בית הכרם " הפנים מדרוז אצפון  
אדיב דאוד - אדריכל ומתכנן ערים - ת.ד. 419 תצתו והבניה השכיה - 1965  
מל. 6566166-04 פקס. 6566073-04 עזר תכנית מס. 6412 f  
37.02 דונם .  
פרטיים ומ.מ.י.  
לשם קניינית תכנון וכליה החליטה  
ליום 18.11.91 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית  
התכנון לתכנון

יוזם התכנית :  
עורך התכנית :  
שטח התכנית :  
בעלי הקרקע :  
מקרא :

- קו כחול רצוף
- קו כחול מקוטע
- שטח צבוע בכתום
- שטח צבוע בירוק בהיר
- שטח צבוע בהיר מלוכסן ורקע התכנית לסירוגין
- שטח צבוע באדום
- שטח צבוע בחום
- שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה
- ספרה עליונה של העיגול המסומן על תואי דרך
- ספרות ימנית ושמאלית של העיגול
- ספרה תחתונה של העיגול
- נבול התכנית
- גבול תכנית מתאר ראמה
- אזור מגורים א'
- שטח ציבורי פתוח
- שטח חקלאי
- דרך או הרחבה מוצעת
- דרך קיימת או מאושרת
- שטח לבניני ציבור
- מספר הדרך
- מרווחים קדמיים מינימליים
- רוחב הדרך במטרים

שם ותחולה : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לשנוי יעוד הקרקע מחקלאית לבניה והיא חלה על השטח המותחם בקו כחול על גבי התשריט המצורף לתכנית זו ואשר הינו חלק בלתי נפרד ממנה .

יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה המשך לתכנית מתאר ראמה מס. נ/ 983 ומהווה הרחבה לתכנית האמורה .  
במקרה שיש סחירה בין תכנית זו לתכנית מתאר ראמה האמורה קובעת תכנית זו .

שימושים בקרקע ובבנינים :

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בשטח התכנית לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור בו נמצאים הקרקע או הבנין .

## רשימת התכליות

אזור מגורים א' : מותר להקים באזור זה

- א. בתי מגורים
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.
- ג. חניונים לרכב פרטי.

שטח לבניני ציבור : מותר להקים באזור זה

- א. מקומות לפולחן דתי
- ב. מוסדה חינוך ותרבות
- ג. מגרשי משחקים.

שטח ציבורי פתוח :

ישמש לנגים צבוריים, מרחבי דשא, נופש ומשחקים, מעבר להולכי רגל, מגרשי ספורט.

שטח חקלאי :

ישמש כשטח חקלאי של מטעי ויתים קיימים, לא תותר בשטח זה בניה כלשהי מסוג כלשהו.

שטחי דרכים קיימות ומוצעות והרחבות לדרכים :

ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים, כגון : צנורות ביוב, ניקוז, מים קוי טלפון וחשמל עיליים ותת קרקעיים, צנורות מים וגז.

אספקת מים, חשמל :

אספקת מים תהיה מרשת המים של כפר ראמה אספקת חשמל תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל.

מתקנים לאיסוף אשפה : ליד כל בית יש להתקין מתקן פחי אשפה או מתקן לסילוק אשפה אשר ישביע את רצונו של מהנדס הועדה.

בניה בקרבת קו חשמל :

א. לא ייתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו לקווי חשמל עיליים הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפתח מהמרחקים המצוינים להלן :

- |         |                          |
|---------|--------------------------|
| מ' 2 -  | מרשת מתח נמוך            |
| מ' 5 -  | מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו   |
| מ' 8 -  | מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו  |
| מ' 10 - | מקו מתח עליון עד 161 ק"ו |
- ב. לא ייתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים, הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפתח מ-2 מ'.
- אין להפזר מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

**ניקוז וביוב:**

ביוב : יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח למערכת הביוב של הכפר או לקבל אישור הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפתרון אחר ולשביעות רצונם המלאה.

ניקוז: מתן היתרי בניה בשטח תכנית זו יהא כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עיליים והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים ע"פ הנחיות מהנדס המועצה.

**הוראות מיוחדות :**

כל המבקש לקבל היתר בניה בחלקה אשר שטחה לפי מפת הגוש הרשום עולה על 4 דונם , עליו להגיש תכנית חלוקה על ידי מודד מוסמך לאישור הועדה , בה יופרש שטח לדרך המאפשרת נגישות לכל חלקות המשנה ובהסכמת בעלי הקרקע.

**טבלת זכויות בניה :**

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ( הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 )

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מנרש סינימל י"מ <sup>2</sup>	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מסימלי ב -									
		צדד	אחור	קדמי	מגל מפלס כניסה	מתחת כניסה	שימוש עיקרי בקומה	שימוש שרתי בקומה	שטחי שרות בכל הקומות	תכנית קרקע	סה"כ	מס קומות	במ'	
מגורים א'	400	3	3	3	110	30	28	112	45	130	4	15	3	7
מבני ציבור	1000	3	3	5	75		20	60	5	75	3	10		

ימותנה בשיפוע הקרקע - בשיפועים תלולים יתוכננו בנינים רק כך שלא יעלה מס. הקומות הכללי מעל למותר באיזור זה ללא כל קשר למס. הקומות מעל או מתחת למפלס הכניסה.

**הפקעות לצרכי צבור :**

השטחים המיועדים לדרכים , להרחבת דרכים , שטח צבורי פתוח , שטח לבניני צבור יופקעו ע"פ הועדה המקומית בהתאם לחוק והבניה התש"ה - 1965 .

**היטל השבחה :**

כל מקרקעין שיאושרו לבניה במסגרת תכנית זו חייבים בתשלום היטל השבחה כחוק .

**חניה :**

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה בתכנית 1983) .

אדיב דאוד  
مهندس معماري  
אדיב דאוד  
אדריכל

עורך התכנית

יוזם התכנית

4/4/2001  
חאריך