

הסמך ארון 4

2-4177



18.9.65

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

סרחב תכנון סקומי בקעת בית הכרם

תחום שיפוט סוניציפאלי כפר ראמה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' ג' / 10960 "שינוי יעוד מחקלאי לתעשייה משולב במסחר, ראמה"

המהווה שינוי לתכנית מס' ג' / 6759

טל' 04-9588484	מועצה מקומית כפר ראמה	:	יוזם התכנית
פקס 04-9884801	ת.ד. 2 - כפר ראמה 30055	:	בעלי הקרקע
	נדיה מויס נאסיף מויס אחסאן מויס סופיאן מויס	:	חלקה 60/1
טל' 04-9587042	כפר ראמה מיקוד 30055	:	חלקה 60/2
	רשות הפיתוח	:	עורך התכנית
טל' 04-6558211	קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית	:	
פקס 04-6560521		:	
טל' 04-8580077	עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	:	
פקס 04-8580066	קרן היסוד 18, טירת כרמל	:	

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
מחוז הצפון

סרחב תכנון סקוסי בקעת בית הכרם
תחום שיפוט סוניציפאלי כפר ראסה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' ג' / 10960 "שינוי יעוד מחקלאי לתעשייה משולב במסחר, ראמה"
המהווה שינוי לתכנית מס' ג' / 6759

טל' 04-9588484 פקס 04-9884801	מועצה מקומית כפר ראמה ת.ד. 2 - כפר ראמה 30055	:	יזום התכנית
		:	בעלי הקרקע
	נדיה מויס נאסיף מויס אחסאן מויס סופיאן מויס כפר ראמה מיקוד 30055		חלקה 60/1
טל' 04-9587042 פקס 04-6558211 04-6560521	רשות הפיתוח קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית	:	חלקה 60/2
טל' 04-8580077 פקס 04-8580066	עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ קרן היסוד 18, טירת כרמל	:	עורך התכנית

פרק 1 התכנית

- 1.1 שם וחלות
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג' 10960 "שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייה משולב במסחר, ראמה" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
2. מסמכי התכנית
תשריט בקני"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
תקנון המהווה חלקה בלתי נפרד מהתכנית.
נספח בינוי מחייב.
נספח תחבורה מחייב.
3. המקום
השטח הכלול בתכנית הוא:
גוש 18833 - חלק חלקה 60, וחלק מחלקה 82.
4. גבולות התכנית
השטח הכלול בתכנית נמצא בכפר ראמה וגובל בכביש העולה לפקיעין.
5. שטח התכנית
שטח התכנית הוא כ-5.7 (עפ"י מדידה גרפית).
6. מטרת התכנית
א. שינוי יעוד מאזור תעשייה ואזור חקלאי לאזור תעשייה משולב במסחר.
ב. קביעת הוראות בניה.
7. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ראמה ג' 6759 ולתכנית המתאר המאושרת ג' 983. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין כל תכנית אחרת יקבע האמור בתכנית זו.
8. בעלי הקרקע
חלקה 60/1
נדיה מויס
נאסיף מויס
אחסאן מויס
סופיאן מויס
כפר ראמה מיקוד 300559 - טלפון : 04-9587042
- חלקה 60/2
רשות הפיתוח
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105

9. יוזם התכנית
מועצה מקומית כפר ראמה טל' 04-9588484, פקס 04-9884801.

10. עורך התכנית
עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים
רח' קרן היסוד 18 - טירת כרמל
טל' 04-8580077 - פקס 04-8580066

11. באור סימני התשריט

הסימנים בתשריט יעוד השטח והגדרתם:

11.1	קו כחול רצוף	גבול התכנית
11.2	קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
11.3	קו עבה בצבע שחור עם משולשים לצידיו	גבול גוש
11.4	קו אדום רצוף	קו רחוב
11.5	קו אדום מקווקו	קו בניין
11.6	קו ירוק רצוף	גבול חלקה רשומה
11.7	קו ירוק מקוטע	גבול חלקה רשומה לביטול
11.8	מספר ירוק בעגול ירוק	מס' חלקה רשומה
11.9	מספר ירוק בעגול ירוק מקוטע	מס' חלקה רשומה לביטול
11.10	קו שחור רצוף	קו מגרש מוצע
11.11	האות "ח" בצרף אותיות חמיות	מספר קומות חניון
11.12	האות "ק" בצרף אותיות חמיות	מספר קומות מעל הקרקע
11.13	קו אדום מעוגל מחוסק עם נקודה	רדיוס 40 מ' ממרכז אי משאבות לאיסור בניה ממבני מגורים
11.14	קו אדום עגול מחוסק עם נקודתיים	רדיוס 80 מ' ממרכז אי משאבות לאיסור בניה ממבני ציבור
11.15	אזור צבוע פסים אפור וסגול לסירוגין	אזור תעשיה משולב במסחר
11.16	אזור צבוע סגול	אזור תעשיה
11.17	שטח צבוע פסים ירוקים ולבן לסירוגין	שטח חקלאי
11.18	שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
11.19	שטח צבוע חום	שטח דרך קיימת/ מאושרת
11.20	מספר ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
11.21	מספרים ברביעים ימני ושמאלי של עיגול	קוי בנין
11.22	מספר ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך

פרק 2 - הקרקע ויעודה

2.1 טבלת יעודי קרקע

2.1.1 מצב מאושר

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור תעשייה	2.3	40.35%
דרך קיימת / מאושרת	0.9	15.79%
אזור חקלאי	2.5	43.86%
סה"כ שטח התוכנית	5.7	100%

2.1.2 מצב מוצע

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור תעשייה משולב במסחר	4.8	84.21%
דרך קיימת / מאושרת	0.9	15.79%
סה"כ שטח התוכנית	5.7	100%

2.2 רשימת תכליות

2.2.1 אזור תעשייה משולב במסחר.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. בתי מלאכה למיניהם (להוציא תעשייה מזיקה), מסחר, אולם ארועים, מסעדות.
- ב. תחנת דלק מדרגה א' בחניון מבונה, על פי תמ"א 18 תיקון 2 סעיף 6 תת סעיף 1 (א).

2.2.2 דרכים - מיועד למעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל וחניה.

2.3 מודעות בנייה

טבלת זכויות ומעבלות מצב מוצע

שם האזור (נשימתיים) עיקריים)	גודל מגרש	קו			בנייה			מקסימלית			במטרים			גובה בניין
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל	מפלס כניסה *	מתחת	שימוש	שטחי	כיסוי	סה"כ	מס'	מס'	
איזור תעשייה משולב במסחר	4,800		3	3	80%	80%	65%	95%	80%	160%	מס' קומות מכסימאלי	מס' קומות	מס' קומות + 1	22 מ'

- בסמכות הוועדה המקומית בשלב היתר הבנייה להעביר שטחים ממופלסים מעל מפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה.
היקף בנייה - מתוך סך זכויות הבנייה במגרש ניתן לנצל שטח של עד 600 מ"ר עבור תחנת דלק.

2.4 קוי בנין

לפי האמור בסעיף 2.3 ולפי המסומן בתשריט. יותר קו בנין אפס לחניונים תת-קרקעיים.

2.5 גובה הבנין

2.5.1 גובה הבנין יהיה כמוזכר בסעיף 2.3 בטבלת זכויות בניה. גובה הבנין יימדד כמרחק המאונך מפני הכביש הגובל עד פני גג, לא כולל מעקה ואלמנטים בנויים אחרים על גבי הגג.

2.5.2 מספר הקומות כפי שמופיע בסעיף 2.3 כולל קומות השטחים העיקריים בלבד למעט מתקנים טכניים, חדרי מכונות למעליות, יציאות הולכי רגל לגג, חניונים תת-קרקעיים, גלריות וכו'.

2.6 חניונים וחניה

תותר בנית חניונים ומבני חניה עד גבולו האחורי והצדדי של המגרש ועד קו הבנין מהדרך האזורית (תיאסר חניה ברצועת 15 מ' מגבול הדרך האזורית). מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה, ותותר בנית מקומות חניה מעבר לתקן הנ"ל. שטחי החניונים ייחשבו כשטח שרות.

2.7 מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח תכנית זו אלא אם כולל בו מרחב מוגן ואו מיגון אחר שיהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א. לא יינתן אישור איכלוס אלא אם בוצע המיגון לשביעות רצונם של נציגי הג"א המוסמכים.

2.8 מניעת סכנת זיהום מי תהום ומפגעים ותרואתיים

- 2.8.1 כתנאי להיתר בניה יש לקבל חו"ד של השרות ההידרולוגי ביחס למקורות מים וקידוחים באזור, והסכנה למי התהום מתחנת התדלוק במידה וקיימת.
- 2.8.2 כתנאי להיתר בניה יש להגיש תכנית המציגה פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה, ולמניעת זיהום מי תהום בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.

פרק 3 - תשתיות

3.1 חניה

א. על בעלי היתר הבניה ואו הבאים במקומם לעמוד בדרישות תקן החניה בתחומי החלקה המוצעת לבניה מהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה המעודכנת לתאריך הוצאת היתר הבניה ובהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.

ב. חניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג 1983.

3.2 מים, ביוב, תיעול וניקוז

3.2.1 ניקוז ותיעול

ניקוז ותיעול בתאום עם מהנדס ועדה מקומית.
כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית יש להגיש תכנית ניקוז כוללת לכל המתחם מאושרת על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

3.2.2 ביוב

החיבור לביוב בתאום עם הרשות המקומית.
כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית יש להגיש תכנית ביוב לכל המתחם המציגה התחברות למתקן הביוב האזורי או למתקן אחר על פי הנחיות ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3.3 אספקת מים

אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
החיבור לרשת המים יהיה באישור משרד הבריאות.

3.4 קוי חשמל

3.4.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב של המבנה.

מרחק

סוג קו החשמל

- | | |
|--------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 110 ק"ו | 8.0 מ' |
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מטר.

- ד. פירוק קוי חשמל קיימים: במגרש בו מסומן קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת חשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.
- ה. קווי חשמל עיליים הקיימים בחזית הבניה הכלולה בתכנית זו יוסטו לתת-קרקעיים על חשבון יוזם התכנית ואו הבאים במקומו בתיאום ובאישור חברת חשמל ומהנדס הועדה המקומית.
- ו. בתחומי תכנית זו לא יורשו חיבורי חשמל עיליים אלא תת-קרקעיים בלבד ובאישור חברת חשמל ומהנדס הועדה המקומית.

3.4.2 תחנות טרנספורמציה

בשטח תכנית זו לא תורשינה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.

על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית. כמו כן על הזימים ואו הבאים במקומם להקנות לחבי חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל וכן גישה חופשית לרכב חבי חשמל אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חבי חשמל.

3.5 תאורה

יש להתקין את תאורת הרחובות והמדרכות בהתאם להוראות מהנדס ועדה מקומית.

3.6 תקשורת

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים או עיליים של קווי תקשורת אל הבנין אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת-קרקעיים בלבד.

3.7 אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה.

3.8 פתוח השטח עליו חלה התכנית

על בעלי הקרקע הזו ואו הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות, גדרות, פילוס קרקע, ניקוז, השקייה, שתילה וכו', בהתאם לתכניות פתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

פרק 4 - הוראות כלליות

4.1 הפקעות

יופקעו כל השטחים המיועדים, בהתאם לתכנית זו לדרכים, בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויירשמו על שם המועצה המקומית.

4.2 היטל השבחה

היטל השבחה בגין השבחת הקרקע בעת הכנת תוכנית זו - יוטל כחוק.

חתימות ואישורים

חתימות



יוזם התכנית : מועצה מקומית - כפר ראמה

[Handwritten signatures and stamps]

בעלי הקרקע : נדיה מויס
נאסיף מויס
אחסאן מויס
סופיאן מויס

עוזי גורדון בע"מ
יוזם התכנית

עורך התכנית : עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

חתימות

--	--

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 10960

הודעה המחויבת לתכנון לבניה ההליטה
ביום 6.7.00 לאשר את התכנית.

יניב הנידח המתגורר

הודעה על אישור תכנית מס' 10960
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4942
מיום 10.12.2002