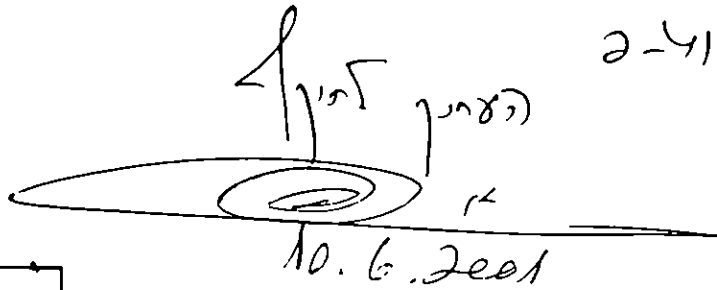


2-4196



28/5/01

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ.ראמה

שם ישוב: כפר ראמה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס 6413/ג בכפר ראמה המהווה שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לבניה.

1.2 מקום התוכנית:

התוכנית נמצאת בכפר ראמה.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	760875	צפון: 235000
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
18829		38,39,27,23,25,59,26,61,55	37,29,28,22,10,21,30

1.3 שטח התוכנית:

32.683 דונם

שטח התוכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול

קנמ 1:1250

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים ומ.מ.

משרד המנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חש"ח - 1965
אישור תכנית מס. 6413/ג
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.6.96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

זים התוכנית: הוועדה לתכנון ובניה בקעת בית הכרם.

הוועדה על אישור תכנית מס. 6413/ג
מדימה בלכונת הפריסיומס מס.
מיום

מגיש התוכנית: הוועדה לתכנון ובניה בקעת בית הכרם.

עורך התוכנית: גיאוראמה הנדסה ומדידות

פראג זיאד את חאלד מהנדסים ומודדים מוסמכים
כפר ראמה סלפקס 04-9586557

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית מתאר מקומית / מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/983 מאושרת

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
20/1/01	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

קו כחול מלא	גבול תוכנית מוצעת
קו כחול מקווקו	גבול תוכנית מאושרת
קו עם משולשים הפוכים	גבול גוש
קו ישר ירוק	גבול מגרש
שטח בצבע ירוק אלכסוני	שטח חקלאי
שטח בצבע כתום	שטח מגורים א
שטח בצבע אדום	דרך מוצעת
שטח בצבע חום	דרך קיימת
שטח בצבע אדום ירוק	שביל להולכי רגל
שטח בצבע צהוב	בניינים להריסה
שטח בצבע חום כהה	שטח לבנייני ציבור
מספר ברבע העליון	מספר דרך
מספר ברבעים הצדדיים	קו בנין
מספר ברבע התחתון	רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		היעד
אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	
58.34	19.068	מגורים א
7.68	2.510	ש.צ.פ
	1.621	דרך קיימת/מאושרת
17.24	5.634	דרך או הרחבת דרך
11.78	3.850	קרקע חקלאית
100	32.683	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. שינוי ייעוד קרקע מאיזור חקלאי למגורים.
2. תואי דרך חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים.
- ב. הצעת כביש חדש.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 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 אומנות.
 - ג. חניונים לרכב פרטי.

שטח לבנייני ציבור :

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

שטח ציבורי פתוח : ישמש לגנים צבוריים, מרחבי דשא, נופש ומשחקים, מעבר להולכי רגל ומגרשי ספורט.

שטחי דרכים קיימות ומוצעות והרחבות לדרכים : ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים, צנורות מים וגז.

שטח שבילים להלכי רגל : ישמש למעבר להולכי רגל עם מטלטליהם.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יחידה	צפיפות / מס' יחיד למטר מיומלי	נובה בניה מקסימלי		אחוזי ניה / שטח בניה מקסימלי					קני בניה			גודל מגרש מיומלי (נמ"ר)	שם האזור (שפטים עיקריים)	
		מס' קוננו	סה"כ F	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מחלת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחרי	נדוי				
8	4	15	4	130	45		130			3	3	3	400	ענבים א
		3		75	25		75			5	3	3	1000	מבנה

3.3 הוראות נוספות :

א. - תשתיות:

הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבצע התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי הגשם או מי הביוב.
1. מים:

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

3. 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או 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.

2. 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.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. היסל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לדרושם בתקנון שהניקוח יהיה לכיוון מגרש המבקש.

4. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

5. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

8. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו וזאת לפני פיתוח השטח.

9. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים צבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.