

2-4625

428 ארון

2

12

4.3.2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

מו"מ רמה

רמה

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12082

המהווה שינוי לתוכנית ג/983
ומותאמת לתכנית ג/1803

אישור להפקדה:

תאריך הגשה:

חתימת ועדה מחוזית:

חתימת ועדה מקומית:

משרד הפנים	מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה	1965
אישור תכנית מס.	12082
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	ביום 24.12.01
לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס.	12082
פוזשמה בילקוט הפרסומים מס.	5070
מיום	29.4.02

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי בבקעת בית הכרם
מ"מ רמה
רמה

תוכנית מפורטת מספר ג' 12082
שינוי לתוכנית ג' 983

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התוכנית: תוכנית זו תקרא: "תוכנית מפורטת מס' ג' 12082 והיא תחול על כל השטח המתוחם בקו כחול רצוף כפי שמצוין בתשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 מקום התכנית: מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם.
תחום שיפוט מוניציפלי: מ"מ רמה.
מקום: רמה.
גושים: גוש 18840 חלקות: 91, 92, 93, 94, 50.
- 1.3 שטח התכנית: 3.59 דונם.
- 1.4 בעלי עניין:
בעל הקרקע: אחמד עלי נאסר ת.ד 65 שפרעם 20200 טלפון 04-9866302
יחם התוכנית: חב' " הגליל " חברת הדלק לישראל בע"מ
ת.ד. 65 שפרעם מיקוד 20200 טל' 04-9866302 .
עורך התוכנית: בנדק ריקלין אדריכלים, רשיון מס' 50663 רח' ביאליק 2
ראשל"צ 75272 טל' 03-9674532. פקס: 03-9667348
- 1.5 יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו אינה מבטלת את תוכנית ג' 1803 , מהווה שינוי לתוכנית ג' 983, וחלה עליה תוכנית תמ"א 18 תיקון 2 .
- 1.6 מסמכי התוכנית: תוכנית זו כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. תקנון בן 4 עמודים (להלן: "התקנון") - מסמך מחייב.
ב. תשריט צבוע המפרט את ייעודי הקרקע השונים וערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט") - מסמך מחייב.
- 1.7 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
- 1.8 באור סימני התשריט: שטח לתחנת תדלוק- שטח צבוע בצבע אפור מתוחם בקו אדום
אזור מלאכה ואחסנה - סגול מותחם בסגול כהה.
גבולות תוכנית - קו רצוף בצבע כחול.
דרכים מאושרות או קיימות - שטח צבוע בצבע חום.
דרך מוצעת - שטח בצבע אדום.
גבול חלקה ומספרה - מספר שמור בתוך מסגרת ירוקה.
מספר הדרך - בספרה שהורה ברבע העליון של עיגול
קו בנין מינימלי - בספרות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.
רוחב הדרך - בספרה ברבע התחתון של עיגול.
שטח ציבורי פתוח - שטח בצבע ירוק.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוז	דונם	אחוז	דונם	
-	-	45.05	1.616	מלאכה ואחסנה
50.04	1.795	-	-	תחנת דלק
4.88	0.175	9.87	0.354	ש.צ.פ.
45.08	1.617	45.08	1.617	דרך קיימת
100.00	3.587	100.00	3.587	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 מטרת התוכנית: 2.1.1 אישרוד תוכנית ג' / 1803 המבוטלת ע"י תוכנית ג' 983.
 2.1.2 הגדרת אחוזי בניה לצורך מתן לגיטימציה למבנים קיימים שהוקמו בהיתר ומכוח תכנית ג' 1803 והוספת זכויות לצורכי בנית גג משאבות.
 2.1.3 הגדרת שטח לש.צ.פ. על מנת לאפשר למועצה לטפל בגינון של הכניסה ליישוב.

פרק 3 - הוראות התכנית

- 3.1 רשימת תכליות ושימושים: 3.1.1 שטח תחנת תדלוק- תותר הקמת תחנת דלק לפי תמ"א 18 התקפה בעת אישור תוכנית ג' 1803.
 3.1.2 ש.צ.פ.- שטח גינון

- 3.2 טבלת זכויות בניה:
 לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור	תחנת תדלוק	גודל מרשמי	קווי בנין					קוסי	מס' קוסי	גובה		
			צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה				שימושים עיקריים	שימושים שטחי
		1.79 דונם	3 מ'	3 מ'	0 מ'	166.36 מ'ר	---	---	---	---	166.36 מ'ר	7.5 מ'
						350 מ'ר	---	---	---	---	350 מ'ר	

3.3 הוראות נוספות:

- 3.3.1 תשתיות א. מי: היתר בניה מותנה בתוכנית מאושרת לפי הרשות המקומית.

ב ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוח לכל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ג. ביוב: היתר הבנייה מותנה בתוכנית ביוב מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. 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 ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים
1.5 מ'	וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
25.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאיזור הבנייה 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 לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

3.0 מ'	מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
1.0 מ'	מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.5 מ'	מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

ה. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.2. הוראות כלליות:

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

ב. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ג. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

ד. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות בתכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצעת ההיתר. תנאי למתן היתר הבטחת מקומות חניה בתקנות.

ה. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ו. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

פרק 4 - חתימות:

חתימת יזם התכנית: _____ תאריך: 4.3.2002

הגליל חברת דלק לישראל בע"מ

עו"ד רוקליון-אזריכלית

חתימת עורך התוכנית: _____ תאריך: 3.3.2002

מ. רשיון 50663

חתימת הועדה המקומית: _____ תאריך: _____

חתימת הועדה המחוזית: _____ תאריך: _____