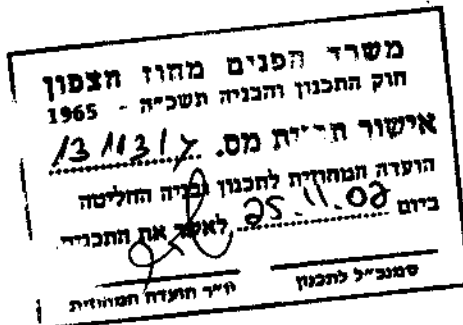


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי.

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מסומית אל-בטוף.

שם ישוב: רמת הייב.



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/13113

מטרה עיקרית ומקום: שנוי תוואי דרך והגדלת שטח למגורים בישוב רמת הייב.

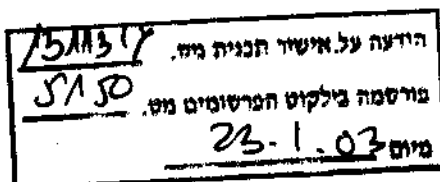
1.2 מקום התוכנית:

מיקום התוכנית: בצד מזרחי דרומי של הישוב.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	229/150	צפון:	742/450
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	58,53,52	17656
17461		38,36		17461

1.3 שטח התוכנית

30.085 דונם, לפי שיטה אנליטית.



1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים-נצרת עילית.

יזם התוכנית: חסן מוסא רחאל, ת.ז. 20986329, רמת הייב, טל' 04-6517232.

מגיש תעודת התוכנית: אדריכל מרעי מקדאד, מסי רשיון 63595, כפר-כנא 16930

ת.ד. 2027, טל' 04-6519658.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - מהווה שינוי לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: חקלאי.

תכניות מתאר ארציות אחרות: מהווה שינוי לתמ"א _____

ת.מ.מ. 2 - מהווה שינוי לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: מגורים וציבורי.

תוכנית אב: התוכנית תואמת (המאושרת בועדה המחוזית).

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' 5184/ג 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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
-----	עדכון 1
8/1/2002	עדכון 2
22/8/2002	עדכון 3
3/12/2002	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

סימון בתשריט

פירוש הסימון

- 1. גבול התכנית קו כחול רצוף.
- 2. גבול תכנית מאושרת קו כחול מקוטע.
- 3. אזור מגורים א' כתום.
- 4. איזור למבנה ציבור חום כהה.
- 5. אזור חקלאי פסים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן.
- 6. שטח פרטי מתוח ירוק.
- 7. דרך קיימת חום.
- 8. מבנה להריסה צהוב.
- 9. דרך גישה ירוק עם רצועות באדום.
- 10. מס' הדרך ספרה ברבע העליון של העגול.
- 11. קו בנין מינימליים(קדמי). ספרות ברבעים הצדדיים של העגול.
- 12. רוחב הדרך ספרה ברבע התחתון של העגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח, מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
5.7	1716	32.6	9085	חקלאי
56.8	17088	47.04	14153	מגורים
24.7	7429	20.36	6127	כבישים
3.184	958	0	0	דרך גישה
8.45	2543	0	0	מבנה ציבור
1.166	351	0	0	שטח פרטי פתוח
100	30085	100	30085	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. שנוי תוואי דרך מסי' 5.
2. הרחבת אזור המגורים.
3. חלוקה למגרשים.
4. יעוד שטח למבנה ציבורי ולשטח פרטי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
2. שנוי יעד קרקע חקלאית לקרקע למבנה ציבור.
3. שנוי יעד קרקע למגורים לקרקע למבנה ציבור ולקרקע שטח פרטי פתוח.
4. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
5. קביעת הוראות בניה - קביעת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

התוכנית מוסיפה שטח למגורים, לדרכים, למבנה ציבור ולשטח פרטי פתוח.

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
20 יח"ד	2935	מגורים
-----	-----	תעשייה
-----	-----	מסחר ומשרדים
שנוי מבנים	2543	מבני ציבור
-----	-----	מלונאות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- שפ"פ (שטח פרטי פתוח): בשטח זה לא תותר בניה למעט גיטון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
- אזור מגורים ישמש ל:

1. בתי מגורים.
 2. מועדונים פרטיים וחברתיים.
 3. גני ילדים, פעוטים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
 5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
 6. חנויות מזון וקיוסקים.
 7. מספרות ומכוני יופי.
- מבנה ציבור:

1. מקומות לפולחן דתי.
2. מוסדות חינוך וספורט.
3. מסודות בריאות.
4. מבנים שמשמשים לתכלית ציבורית, באישור הועדה המחוזית.

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' יחיד לזונוס	צפיפות מס' יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוז תכנית	אחוזי בניה מקסימלית				קווי בניה		גודל מגרש מנמלי במ"ר	שם האזור שימוש עקרי	
		לעלית הגג	לעלית מעל קומת עמודים, עמודים, קומת מעל		שירות	שימוש עקרי	קדמי	אחורי	צדדי	מגורים			
7	3	12 מ' + 2.5 מ' לעלית הגג	3 קומות מעל קומת עמודים, עמודים, קומת מעל	42	לבנין סה"כ	שירות	שימוש עקרי	קדמי	אחורי	צדדי	400	מגורים	
					168	18 לכל הקומות + 42 לקומת עמודים	3-3 קומות	בקומה אחת	108	36	3 או 0 ללא פתחים בצד אחד מהסכמת השכנים		

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות: אין.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה 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 ואו 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 לתברת 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. 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.
- 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.

3. רישום:

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. 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 מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך וראו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין 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.

5. מבנים להריסה:

- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

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

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

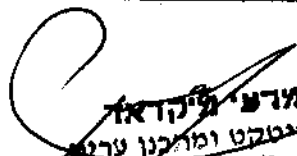
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: 101

יזם התוכנית: 101

מגיש ועורך התוכנית:


מר ע. מילרד
ארכיטקט ומתכנן ערים
מ.ר. 63595
מטהר - טל: 06-516624


مجلس القيمي البقولي
מועצה אזורית אל-בסוף