

2-6662

אישור המוחזק לתכנון ובנייה מטעם הצפון

24.5.2006

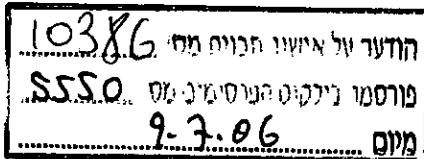


מרחוב תכנון מקומי

בקעת בית ה الكرם

תחוום שייפוט מוניציפלי

מ.מ. ד.rama



תקנון

תוכנית מס' ג/10386

שם היישוב : ד.rama

## מִחְוזֶה הַצְפּוֹן

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הקברות

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. רָאָמָה

שם יישוב: רָאָמָה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

שינוי נקודתי לתוכנית מתאר רָאָמָה מס' ג/983

#### 1.2 מקום התוכנית: רָאָמָה

צפון:		ס.מ. מרכדי	ס.ו.ת:
מספר גוש	חלוקת בלמות	חלוקה חלקות	מספר גוש
18835	92	105,104,71,70	
18837	----	1	
18838	----	34	

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית ב- 3765 מ"ר החישוב נעשה לפי ספירת מחשב.

1.4. בעלי עניין: מועצה מקומית רָאָמָה-טל. 04-9888065  
בעל הקרקע: מועצה מקומית רָאָמָה-טל. 04-9888065  
ים התוכנית: מועצה מקומית רָאָמָה-טל. 04-9888065  
מגיש התוכנית: מועצה מקומית רָאָמָה-טל. 04-9888065  
עורך הבקשה: אדריכל יאסין עבד טל : 6745149-04 / פקס: 04- 6741165  
מס"ר דושאן: 37299, נוראבה, ת.ד. 68

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: משנה תכנית מתאר ראמה ג/ 983 מאושרת ולתוכנית מס' ג/6759.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלט על השיטה, תוכנית זו עדיפה.

1.6. מטרות התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחיב.
- ב. תדריט בקנה"מ 1:500 - מסמך מחיב שככלו בו המגרש.
- ג. נספה בינוי שככלו בתדריט בקנה"מ. 1:500.

1.7. תאריך הבנת התוכנית:

תאריך
הכנה
12/97
עדכון 1
עדכון 2
עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים: מושגיהם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמפורט בחוק התכנון והבנייה.

1.9. באור סימני התדריט:

סימנו בתדריט	פירוט הסימנו
קו כחול עבה מלא	גבול תוכנית מוצעת
קו כחול מכווקו	גבול תוכנית ג/ 983
צבע יrox	שטח ציבורי פתוח
צבע חום מותחן בקו חום	שטח לבנייני ציבור
צבע בסגול ומותחן בשחור	שטח למתיקנים הנדסיים
צבע חום	דרך רשומה או מאושרת
קו שחור עם משולשים משני צדדי	גבול גוש
קו יrox, מספר תחום בעיגול יrox	גבול ומספר מגרש
ספרה ברבע העליון של העיגול	מס" דרכ
ספרה בשני הרבעונים הצדדים של העיגול	קו בניין
ספרה בדבע התחתון של העיגול	רחוב דורך

3.1 טבלת שטחים:

ממוצע		קיים		היעוד
% אחווד	שטח במ"ר	% אחווד	שטח במ"ר	
38.66	1455	-----	-----	שטח לבנייני ציבור
15.93	600.0	65.74	2475	שטח ציבורי פתוח
11.15	420.0	-----	-----	שטח לתקנים הנדסיים
34.26	1290.0	34.26	1290.0	דרך מאושרת
100.0	3765.0	100.0	3765.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית2.1 מטרות התוכנית:

שינוי ייעוד חלק מחלוקת 92 גוש 18835 משטח ציבורי פתוח לשטח מתקנים הנדסיים (תחנת שאיבה) ולבנייני ציבור.

פרק 3 - הוראות התוכנית3.1 רשימת התבליות ושיםושים:

לגביו האזרע שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

- 3- בנייני ציבור – ישמש לבניית מבני ציבור כדוגן :- מוסדות חינוך, דת, בריאות, מתקנים הנדסיים, הוראות בנייה לפי טבלה.

- 4- אזרור למתקנים הנדסיים : - הקמת תחנת שאיבה, מחסנים אך ורקר לצודבי שימוש המתקן ושטחים לא יعلا נל 100 מ"ר.
- 5- פ.צ.פ. : ישמשו עבור גינון, שבילים ומתקנים הנדסיים כגון תקשורת, בירוב ניקוז וחשמל.
- 6- דרכי : ישמשו לתנועה וחנית כל רכב והנחת תשתיות קומי הימל, קומי בירוב ותיעול.

### 3.2 טבלת זכויות והגבילות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטים בטבלה הזכויות של התוכנית המאושרת שחילות בשטח .

すべלות אכוויות והגבירות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
לפי התקנות התבננו והבנינה (חו"ש) שבסח"ם ואחותי בתוכנינה והבנינה  
1992 תשת"ז ותורת הדרישות תשל"ג ב-22.1.92

האזור גודל מגרש חניון	קווי בניין	קדמי	אחרי עזרה	מעל לבניית ה קומות	מתחות לבניית ה קומות	הכשิต עקרית	שרותם	טס" קומות*	במטרים	גובה בניין	"יה" למגרש	"ה" לדונם
שטח לבניין תוכנית בניו זיבור	לפי תשריט	3 מ' נורא	1 מ' נורא	150%	50%	15%	35%	*	150%	3 מ' נורא	—	—
אזור חמ"ד או צפ' שקייטן אל לא הנזדים	3 מ' נורא	3 מ' נורא	—	50%	10%	40%	--	100 מ"ר	100 מ"ר	5 מ'	1 מ' נורא	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

\*במסגרות הריתר בנייה הוגדרה המקומית רשאית להעביד בנייה מפלס הבנינה לתחת המפלסים בثانוא, שלא יעלתה על סה"כ  
אותן בנייה.

### 3. הוראות נוספת ווסףות:

#### א- תשתיות:

##### 1. פים:

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

##### 2. ניקוז:

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

##### 3. בינוי:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביבוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עילויים. בקרבת קווי חשמל עילויים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אני משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבוזדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גובה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גובה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גובה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

##### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנים קווי מתח עליון/ מתח על בניין עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרם.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא למרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבליים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבליים מתח גובה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבליים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעלה ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה לחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיאים והמינימליים בקווי חשמל עד לפני כניסה סופיים יקבעו ולאחר תואם וקבעת הנחיות עם חברת החשמל.

##### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשיטה תוכנית

אלא לאחד שיובטח מקום לפחות האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן יתרה בניה אלא לאחר התחייבות הרעם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאחד מוסדר.

#### ב. - הוראות כלליות

##### 1. הפקעות:

כל השטחים המזועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק

יח' וירשםו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התקנון והבנייה.

##### 2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים בשטח התוכנית לפני אישור תוכנית זו על מבנים אלו חלות הוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חזדר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאדר של הבניין המקורי. כל תוספת המשנה קו מתאדר זה הבנה לפי קווי הבניין 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 התקנון והבנייה.

##### 3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למtan היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכיים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל נ"י הרשות המוסמכת

**6. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התקנון והבנייה.

**7. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התקנון והבנייה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במונד הוצאה ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבתחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**8. עתיקות:**

בשיטה העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מדשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ה.

**9. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשיטה התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגננות האדרונית.

**10.ביבוי אש:**

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

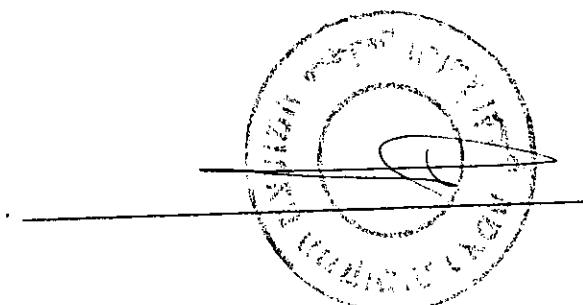
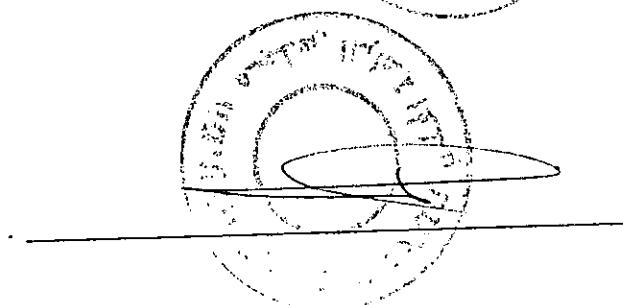
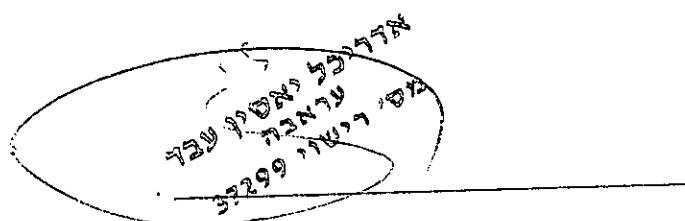
**11. סידורים לנכים:**

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבתחת סידורים לנכים במבני ציבור לשבעיות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התקנון והבנייה.

**פרק 4 - מימוש התוכנית:**

**4.1. תקופות התוכנית:**

לא תחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והוא תהسب כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:בעל הקרן:שם התוכנית:מגיש התוכנית:שורר התוכנית: