

2-6662

Handwritten signature and date: 24.5.2006

# הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 5705  
**10386** אישור תכנית מס'  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום **26.3.06** לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי  
בקעת בית הקרם

תחום שיפוט מוניציפאלי  
מ.מ.ראמה

הודער על אישור תכנית מס' **10386**  
 פורסמו בילקום הערסימ"כ מס' **5550**  
 מיום **9.7.06**

תקנון

תוכנית מס'-ג/10386

שם הישוב : ראמה

## מחרוזת הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הקרם

תחום שיפוט מוניציפאלי: מ.מ. ראמה.

שם ישוב: ראמה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

שינוי נקודתי לתכנית מתאר ראמה מס' ג/983

1.2 מקום התוכנית:  
ראמה

נ.צ. מרכזי	מרחב:	צפון:
מספר גוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקות
18835	92	105,104,71,70
18837	----	1
18838	----	34

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

1.4 בעלי עניין: מועצה מקומית ראמה-טל. 04-9888065

בעל הקרקע: מועצה מקומית ראמה-טל. 04-9888065

זם התוכנית: מועצה מקומית ראמה-טל. 04-9888065

מגיש התוכנית: מועצה מקומית ראמה-טל. 04-9888065

עורך הבקשה: אדריכל יאסין עבד טל: 04-6745149 / פקס: 04-6741165

מס" רישוי: 37299, עראבה, ת.ד. 68

1.5 יהס לתכניות אחרות:

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

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 10 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב שכלול בו המגרש.  
 ג. נספח בינוי שכלול בתשריט בקנ"מ 1:500.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12/97	הכנה
12/99	עדכון 1
2/06	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9. באור סימני התשריט:

פירוט הסימון	סימון בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה מלא
גבול תכנית ג/983	קו כחול מקווקו
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח לבניני ציבור	צבע חום מותחם בקו חום
שטח למתקנים הנדסיים	צבוע בסגול ומותחם בשחור
דרך רשומה או מאושרת	צבע חום
גבול גוש	קו שחור עם משולשים משני צדדיו
גבול ומספר מגרש	קו ירוק, מספר תחום בעיגול ירוק
מס" דרך	ספורה ברבע העליון של העיגול
קו בנין	ספורה בשני הרבועים הצדדים של העיגול
רוחב דרך	ספורה ברבע התחתון של העיגול

3.1 טבלת שטחים:

מוצע		קיים		היעוד
אחוז %	שטח במ"ר	אחוז %	שטח במ"ר	
38.66	1455	-----	-----	שטח לבניני ציבור
15.93	600.0	65.74	2475	שטח ציבורי פתוח
11.15	420.0	-----	-----	שטח למתקנים 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 יעוד חלק מחלקה 92 גוש 18835 משטח ציבורי פתוח לשטח מתקנים הנדסיים (תחנת שאיבה) ולבניני ציבור.

פרק 3 - הוראות התוכנית3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

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

- 4- אזור למתקנים הנדסיים :-הקמת תחנת שאיבה, מחסנים אך ורק לצורכי שימוש המתקן ושטחם לא יעלה על 100 מ"ר.
- 5- ש.צ.9. : ישמשו עבור גינון, שבילים ומתקנים הנדסיים כגון תקשורת, ביוב ניקוז וחשמל.
- 6- דרכים: ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב והנחת תשתיות קווי חשמל, קווי ביוב ותיעול.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות של התוכנית המאושרות שחלות בשטח .

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
 לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית והיתרים תשנ"ב 1992

יח"ל לדונם	יח"ל למגרש	גובה בניין		אחוזי בנייה מכסימאליים								קווי בניין		גודל מגרש מינימאלי	האזור
		מס"ס קומות**	במטרים	סה"כ	תכנית	שרות	עקרי	מתחת לכניס ה	מעל לכניס ה	צדדי	אחורי	קדמי			
-----	-----	3	12	150%	50%	15%	35%	*	150%	3 מ'	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט תוכנית בנין	לפי מ"ד 420 כפי שקיים אר לא פחות מ-250 מ"ר	שטח לבנין ציבור
-----	-----	1	5 מ'	100%	100 מ"ר	10%	40%	--	50%	3 מ'	3 מ'	3 מ'			אזור למתקני ס הנדסיים

\* במסגרת היתר בנייה הועדה המקומית רשאית להעביר בנייה מעל מפלס הכניסה לתחת המפלסים בתנאי שלא יעלה על סה"כ אחוזי בנייה.

## 3.3 הוראות נוספות:

א - - תשתיות:

## 1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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.  
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 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.

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 המינימאליים 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 והסכמת מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבע ולאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

## 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 לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

### 2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים בשטח התכנית לפני אישור תכנית זו על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או 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 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 התכנון והבניה.

### 3. 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



6. היטל השבחה:

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

7. 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.

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. 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.

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_

יזם התוכנית:

\_\_\_\_\_

מגיש התוכנית:

\_\_\_\_\_

עורך התוכנית:

\_\_\_\_\_

אשר על פי החלטת  
ועדת התכנון  
מיום 11.12.99

\_\_\_\_\_