

2007332

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המזרחי"

תכנית מס": 8148/ג

המהווה שינוי לתכנית מתאר ראמה מס"ג/983

המקום : ראמה

גוש: 18833 חלקות: 19 ח', 20 ח', 81 ח', 82 ח'.

שטח התכנית : 2.5 דונם

בעלי הקרקע : מועצה מקומית ראמה ופ רטיים

וזם : 1: מועצה מקומית ראמה 2: שפיק קאסם אלקאסם 3:

עורך התכנית : משרד המתכננים - תכנון ופקוח לבניין- מג'אר

א י נ ג ' א . ה א י ל --- א ד ר י כ ל י א ס י ן ע ב ד

רשיון מס" 37299

טל 06-745/49

רשיון מס" 20760

טל 06-784064

חתימת יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע

חתימת עורכי התכנית

מנ"כ קאסם
סאס קאסם

יאסין ת. עבד אלרחמאן
א. ז. ז. ז.
מס" 37299

אינג' א. האיל
רשיון מס" 20760

[Handwritten signature]



משרד הפנים מחוז תאמון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס'	8148
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום	15.1.96
לאשר את התכנית	
סמנכ"ל לתכנון	

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ובניה	
הגליל המרכזי	
תכנית מס'	8148
הועדה המקומית ביישוב	מס' 8191
מיום	27.8.92
החליטה להמליץ	
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל	
מזכיר הועדה	

הודעה על אישור תכנית מס'	8148
פורסמה בלקוט הפרסומים מס'	5317
מיום	11.9.97

5. רשימת הכליות

5.1 אזור מגורים א

בתי מגורים .

5.2 פינוי האשפה:-

אתר לפינוי אשפה יאוחר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.3 שטח דרכים קיימות ומוצעות:-

- א. שטחי הדרכים למיניהם ישמשו לתנועת כלי רכב, להולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: קורי ביוב, ניקוז, מים, קורי טלפון וחשמל עיליים ותת קרקעיים וצנורות גז.
- ב. קו בניה מדרך להולכי רגל שלושה(3) מ' או כפי שקיים.
- ג. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב של שלושה(3) מ' לפחות. הגישה למגרשים שאינם גובלים לדרך הציבורית תהיה באמצעות דרכי גישה ברוחב 3 מ' שירכוש בעל המגרש מבעלי המגרשים הנמצאים בינו לבין הדרך הציבורית הקרובה במחיר סביר, ובהעדר הסכם יופקע השטח ע"י צו של הועדה המקומית ובעל הקרקע המופקעת יקבל פיצוי לפי הערכת שמאי מוסמך.
- ד. בשמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורך חניה בחלקות שבהן יבקשו בעלי החלקה לבנות חנות.

5.4 שטחי חנייה :- ישמשו לחניית כלי רכב ולהעברת השירותים המוזכרים בסעיף 5.3 א'

5.5 שטחי שבילים להולכי רגל :- ישמשו למעבר להולכי רגל בלבד ולהעברת השירותים המוזכרים בסעיף 5.4 א'

6. דרכים ונטיעות

6.1 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשרים ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצילציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.

6.2 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

6.3 אין להניח קורי מים, עמודי טלפון, מתקני וקורי ביוב, קורי טלפון תת-קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.

6.4 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא מלבד מבנים ומגורים בסלילת ותיקון הדרך וכ"כתחנות צל המתנה לאוטובוסים וזאת באשר הועדה המקומית.

6.5 הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה ולאחר הודעה מקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתו, כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או להסות דרך קיימת ולהמשיך באחזקתם ותקונם של קורי אספקה או סלוק קיימים בשמחים שישמשו קודם לכן דרכים, או להסות או להעביר את המתקנים האמורים, הכל בכפופות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעיף 188-197.

1.1 שם וחלוקה

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' והיא תחול על שטח התכנון המותחם כקר כחול בתשרית המצורף והקררי להלן "התשרית".

1.2 התשרית: - התשרית הצבוע בקנ"מ 1250 : 1 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.3 יחס לתכניות אחרות: - הוראות תכנית מתאר ראמה מס' 983/ג למרחב תכנון "הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי" תחולנה בכל דבר לגבי השטחים הכלולים בתכנית זו אלא אם קובעות אחרת הוראות תכנית זו.

1.4 מטרת התכנית

הכנת תכנית מפורטת בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 שינוי ייעוד חלק מחלקה 19 גוש - 18833 מ- שטח ציבורי פתוח למגורים אי ושטח פרטי פתוח.

2. פירוש המונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות הבאה:

אזור: פירושו - שטח המסומן בתשרית בצבע או בקווקור או ע"י סימני התחמה

מיוחדים, כל סימון לחוד או בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, וההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו

שטח מגרש: שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע" מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע

שטחיו הוקם הבניין באותו מגרש.

שטח בניין: שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגון, מרפסת,

גזוזטרה ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1.40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם הבניין.

שטח בנין בקומה: שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

אחוז בניה בקומה: היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר

3. הסימונים בתשריט

פירוט הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול ורצוף
2. גבול תכנית מתאר דאמה מס"ג/983	קו כחול מקוטע
3. גבול גוש	קו משונן
4. גבול חלקה רשומה /גבול איזור	קו מלא
5. אזור מגורים א'	כתום
6. שטח לספורט	ירוק מותחם חום
7. דרך קיימת	חום
8. מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
9. קו בנין מינימאלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
10. רוחב הדרך	ספרות ברבע התחתון של העיגול
11. שטח סליל סלולר	יורק מותחם יורק כהה

הצורה לאזוריים לפביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין
- 4.2 שטח מינימאלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט וגובה הבנינים יהיו בהתאם לשבליה המצורפת לתכנית זו.
- 4.3 שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים וכן שטח למבני צבור יופקעו ויירצמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 4.4 שטחי חניה ומימון חניה

. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש, ע"פ תקנות התכנון והבניה התקנת

מקומית חניה תשנ"ג 1983

6.6 נטיעת עצים ושמירתם

- א. הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
- ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו; רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות והדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים שיחלים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמוך ולכסות שורשם מגודלים ובא לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל צמח חדש.
- ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסיקה א', ב' בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתקון הנזק שנגרם למניעת הישנות של נזק זה.
- ה. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' בסעיף זה, אחרי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

- א. תותר מעבר קווי מערכות תשתית, תעלות מים, ביוב השמל ותקשורת בגבול בין המגרשים או החלקות.
- ב. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי ששם או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
- ג. ניקוז של קרקע שעמידם לנצלה לפעולות בניה, יושלכו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

7.2 ביוב

- א. לפי דרישת הועדה המקומית ואשר הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית באישור מינהלת הכנרת.
- ב. כל בניין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.
- ג. לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שימוש בשטיפת מימי רצפת מים.
- ד. באזור המגורים א' וב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך, לא בצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל.

7.3 אספקת מים

- א. אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הרעדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית, ובקטריאלוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מים שופכין.
- ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הרעדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משור אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה :

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקר מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקר מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקר מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

7.5 אמצעים תברואתיים

- לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הרעדה המקומית לדרוש מאת בעלי ומבצעי של תכנית כלשהי למלא, עד להוצאת תעודת ההיתר, אחרי דרישות מזוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואתיים נגד מזרז או מחלות אחרות.

מקלטים

- בכל בניני הצבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן, יהיה מותר להקים בש.צ.פ. ושטח לבניני ציבור מקלטים ציבוריים

9. נוהלי תכנון

בנינים להריסה

- לא יותר מתן רשיונות בניה להרחבת מבנה חורג או כל מבנה אחר במגרש קיים מבנה חורג אשר כולו או חלק ממנו בולט לתוך תוואי דרך או דרך להולכי רגל אלא אם יהיה חלק מהבנין הבולט לתוך דרך להולכי רגל.

א. תורת חלוקת משנה של חלקות רשומות שעלהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע, בתנאים הבאים:
 ב. לפני הגשת בקשות לרשיונות בניה יגישו בעלי החלקה ופה אשר הוכנה ע"י מרדד מסומן ובה מסומנת חלוקת המשנה והתכנון הקיים לפי תכנית זו.
 החלוקה תאושר ע"י הועדה בתנאי שאן התכנית סותרת את תוכן תכנית זו.
 באידה והועדה לא תאשר חלוקת משנה כפי שתוגש ע"י בעלי הקרקע בנימוק שחלקה זו אינה תואמת למפורט בתכנית המתאר, זכאים בעלי החלקה להגיש תכנית בינוי ערים מפורטת בקני"מ 1:1250 ובה תסומן התייחסותה של הצעת החלוקה לפרצילציה של תכנית זו.

11. נוהלי אישור לרשיונות בניה

יש לצרף לבקשת רשיון בניה לועדת בנין ערים, תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרשום בטאבו), תכנית עשויה ע"י מרדד והתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה. בתכנית יסומנו כל המבנים והמצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ופעילי יוטכם. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ודרכים להולכי רגל וצגבלות נוספות הנרבעות מתכנית זו בהתייחס מהנדס הועדה נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לועדה, וכל זה לפי תקנון תכנון ובניה 1970.

12. העברת פרקטות לצרכי ציבור

לפני הוצאת תעודות היתר בניה, על בעל המגרש או החלקה להעביר לחזקת המועצה כל השפחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י תכניות מפורטות שיהיו מעת לעת. כשהם ריקים ופנויים. שטחים אלה יסומנו ע"י מהנדס הועדה תכנית המגרש או החלקה לפי המוגדר בסעיף 11.

הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שירבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

ת ת י מ ו ת

עורך התכנית

יוזם התכנית

איוני
 רשיון מס' 2076

מס' תעודת ארבעה
 37299



טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה במקבילות ובמיתרים ושנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים) עיקריים	גודל מגרש מ"ר במ"ר	קרי בניה			אחוזי בניה/שטח בניה		תקצימלי					צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש		מס' יח"ד במגרש סה"כ
		צדדי	אחודי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים	מקסימלי	
מגורים 'א'	400 מ"ר לא פחות מ-250 (חלק) (רשומה)	3	3	לפי תשרי- יט	108%	36%	30%	6%	36%	144%	4	15		***4

*** מותרת בשיפוט הקרקע. בשיפוטעים חלולים יחויבנו שתי 'קומות למעלה הכניסה אך לא יותר משה"כ 4 קומות.
 ** מותרת בשיפוט הקרקע. לשיפוטעים חלולים יחויבנו שתי 'קומות למעלה הכניסה אך לא יותר משה"כ 3 קומות.
 במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד שטחן הכולל לא יעלה על רמות.
 באזורי מגורים 'א' ב' יהיה מותר להקים מבנה עוד שטחן לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למסגרת.