

2000319033-1

תכנית מס' ג/21772

מבא"ת 2006

חוק/התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/21772
שם תוכנית: שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ב'

מס' תכנית מס' ג/21772
 תאריך תשלום ייסה
 10-08-2016
 מס' תכנית מס' ג/21772

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: "בקעת בית הכרם"
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="284 986 730 1281" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21772/ג הועדה הממונה לתכנון ולבניה התליטה כיום 11/10/16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="300 1496 646 1632" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21772/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ב'

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ב'	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
21772/ג	מספר התוכנית	
'ד 0.132		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
26.06.2016	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ל.ר	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם**

קואורדינאטה X 234750
קואורדינאטה Y 760250

1.5.2 תיאור מקום ראמה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.מ. כפר ראמה

התייחסות לתחום הרשות
נפה

עכו
ראמה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

גלעין הכפר
ל.ר
ל.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
שטח בנוי	• מוסדר	• חלק מהגוש	///	///

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6759/ג	• שינוי	תכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/9759 ממשיכות לחול	4035	20/08/1992
983/ג	שינוי	תכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/983 ממשיכות לחול	3963	16/01/1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' עבד יאסין	26.06.2016	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' עבד יאסין	26.06.2016	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מנדי חמוזה	09.12.2012	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המפורטים לעיל המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חקלאי	דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	סוג
	ל.ר	052311848		052311848		30055	ל.ר	רשות מקומית	59986190	ל.ר	ל.ר	ל.ר	עבד שקיר	59986190	ל.ר	פרטי

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	סוג
	ל.ר	052311848		30055	ל.ר	רשות מקומית	59986190	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	עבד שקיר	59986190	ל.ר	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	סוג
	ל.ר	052311848		30055	ל.ר	רשות מקומית	59986190	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	עבד שקיר	59986190	ל.ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	סוג	מקצוע/ תואר
Chadi.cad@gmail.com	04-6748631	050-5902307	04-6745149	עראבה 30812 ת.ד. 68	ל.ר	רשות מקומית	37299	ל.ר	057008880	37299	עבד יאסין	057008880	37299	עבד יאסין	מנהל
ל.ר	046744012	ל.ר	046744012	עראבה 30812	ל.ר	רשות מקומית	1099	ל.ר	ל.ר	1099	ק.ר.א.	ל.ר	ק.ר.א.	מוסמך	מורה
ל.ר	04-9985938	054-2171586	04-9987011	כרמאל רח' התעשייה 1 מיקוד 21651 ת.ד. 1292	ל.ר	רשות מקומית	118534	ל.ר	ל.ר	118534	מנדי תמוזה	ל.ר	מנדי תמוזה	יועץ תחבורה	תחבורה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דרך מאושרת	ע"פ הוראות דרך מאושרת בתכנית המאושרת ג/6759

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ב', לצורך הסדרת מבנה קיים, בתחום השטח הבנוי בכפר ראמה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א- שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ב'
 ב- קביעת זכויות והוראות בניה
 ג- קביעת שימושים
 ד- קביעת הוראות למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.132 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	-	+169	169	-	
	יח'	-	1	1	-	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עתיקות	תאי שטח		
100	100	100	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	132	132	דרך מאושרת
100%	132	132	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, יחידת דיור אחת
ב.	שטחי שירות
4.1.2	הוראות
	בהתאם לתכניות מאושרות

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

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

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

6.3 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.

6.4 הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא ייתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5 אשפה

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 תנאים לביצוע התוכנית

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

6.7 היטל השבחה

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

6.8 חניה

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

6.9 הוראות הג"א

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

6.10 כיבוי אש

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

6.11 חיזוק מבנים

תנאי למתן היתר בניה יהיו עמידה בתקן ישראלי 413.

7. ביצוע התוכנית



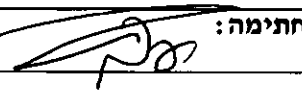
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 01.06.2106	חתימה:	שם: עבד שקיר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 01.06.2016 מספר תאגיד: 37299 עראבה מספר תאגיד: 37299	חתימה:	שם: עבד יאסין	עורך התוכנית
תאריך: 01.06.2016	חתימה:	שם: עבד שקיר	יזם במועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 01.06.2016	חתימה:	שם: עבד שקיר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	