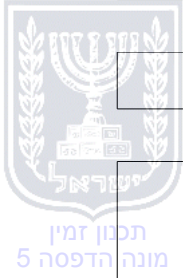


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1047653

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה-ראמה בבכ/מק/12273/1/22



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במגרש נבנה מבנה בחריגה מהיתר בניה מס' : 2019049, תוספת קומה, ובניית חניה ומחסן מתחתה. מדרגות עליה בחריגה מקוו בניה.
תכנית זו באה ע"מ להסדיר את כל הבניה הקיימת במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה-ראמה בבכ/מק/		
1/22/12273		

מספר התכנית	260-1047653
-------------	-------------

שטח התכנית	0.558 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
קואורדינאטה X	234185
קואורדינאטה Y	760810

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראמה - חלק מתחום הרשות: ראמה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראמה			

שכונה שכונה צפון מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18837	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005		3356	5414	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/12273 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12273
31/12/2018		4817	8058	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 260-0343491. הוראות תכנית 260-0343491 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	260-0343491



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:31 09/03/2022	יוסף סח	14/12/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אוסאמה אסעד			ראמה	ראמה		050-5716116		asadosama@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוסאמה אסעד			ראמה	ראמה		050-5716116		asadosama@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה (1)		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
מודד	מודד	באסל אבושקארה	947	א.ב. הנדסה	מגי'אר	(2)		04-6784539	04-6784539	office@a-b-eng.co.il

(1) כתובת: עראבה ת.ד. 340.

(2) כתובת: מגי'אר ת.ד. 223.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניה.

2- תוספת 50 מ"ר לשטחים העיקריים לפי סעיף 62 א(א)16.

3- הגדלת תכסית במקום 50-45%.

4- הגדלת מס' יח"ד מותר במקום 2 יח"ד למגרש - 3 יח"ד למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	558	100
סה"כ	558	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	560.65	100
סה"כ	560.65	100



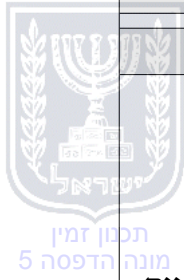
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1-בתי מגורים.</p> <p>2.משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>3-חניונים לרכב פרטי.</p> <p>4-בשטח זה תותר העברת תשתיות ציבורית כולל דרכי גישה למגרשים והקמת מתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	<p>1-קווי בניין למבנה העיקרי בהתאם לקווי בניה המסומנים בצבע אדום לפי תשריט מצב מוצע.</p> <p>2-מותר לבנות חניה מקורה ומחסן מתחת לחניה בהתאם לקו בניין המסומן בצבע תכלת לפי תשריט מצב מוצע.</p> <p>3-מותר לבנות משטחי מדרגות בהתאם לקו בניין המסומן בצבע תכלת לפי תשריט מצב מוצע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	4	15	6	(2) 3	50	סה"כ שטחי בניה (1) 130	20	(1) 110	400	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף 50 מ"ר מכוח סעיף 62א(א)(16).

(2) למגרש.

(3) קווי הבניין למבנה העיקרי יהיו בהתאם לקו בניין בצבע אדום בתשריט מצב מוצע. קו בניין בצבע תכלת עבור מחסן מתחת למשטח חניה ומדרגות פיתוח כמפורט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.																		
6.2	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.																		
6.3	חשמל	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל קיצוני</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)</td> </tr> <tr> <td>2 מ'</td> <td>תייל מבודד צמוד למבנה</td> </tr> <tr> <td>0.3 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>5.00 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>2 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מצייר הקו	מהתיל קיצוני		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)	2 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-	35.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
מצייר הקו	מהתיל קיצוני																			
	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																			
3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)																			
2 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה																			
0.3 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה																			
5.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)																			
2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:																			
20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-																			
35.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																			

6.3	חשמל
	<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>קוי חשמל תת קרקעיים: כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>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.</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.7	תשתיות
	<p>הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוב ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה</p>

6.7	תשתיות
	<p>המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.8	הנחיות מיוחדות
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע התכנית : מיד לאחר אישורה.

