

2-4080

מחוז הצפון

13

מרחב תכנון מקומי: גלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי: גלבוע

פ.ק. 1 - זיהוי, סיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

ג-1898 תדירוק רם-און
מטרה עיקרית: קום שינוי יעוד של קרקע משטח חקלאי לשטח המיועד לתחנת תדירוק בכניסה למושב
רמאון

1.2 מקום התוכנית:

ישוב רם און - שטח שנימצא על כביש הכניסה הצפוני של הישוב.

נ.צ. מרכזי	מז"ר	224/625	צפון: 715/375
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
20772		6	
20776		6 המהווה חלקת דרך	

1.3 שטח התוכנית:

כ-6.5 דונם נמדד מקובץ מיפוי ממוחשב

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון קרית הממשלה - נצרת עלית -

טל-06-6558211 פקס-06-6560521

יזם התוכנית:

מושב רם-און ד.ב מגידו 19205 טל-06-6499857 פקס-06-6499635

מגיש התוכנית:

מושב רם-און ד.ב מגידו 19205 טל-06-6499857 פקס-06-6499635

עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837.

כתובת: רחוב הרב ליון 12- עפולה טלפקס-06-597457.

משרד הסנים מהוז הצפון
הוק המכנין ותכנית השכיה
1965
11898
אישור תכנית נכס
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
ביום 16.11.1965
למשל איתן תוכנית
ממנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

11898/2
5008
2.8.01

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת

תוכנית אב: התוכנית תואמת

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר 1361 המופקדת.

תוכנית מפורטת מקומית:--

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט הכולל תכניות מצב מוצע, מצב קיים ותכנית בינוי, המסמך מחייב מלבד תכנית הבינוי המהווה

תכנית מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
הכנה	5 באפריל 1999
עדכון תכניות לאחר תאום תחבורתי	28 במרץ 2000
תקון על פי החלטת וועדת המשנה לתכניות מפורטות-תחנות תדלוק ומתאר 2 מס' 2000/14 מתאריך 11/07/2000	1 בדצמבר 2000

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

1.9 באור סימני התשריט:

שטח צבוע בפסים ירוקים לסרוגין באלכסון

שטח חקלאי -

שטח צבוע בחום

דרך קיימת או מאושרת

שטח צבוע בפסים אפורים לסרוגין באלכסון

תחנת תדלוק

שטח צבוע באדום

דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך-

קו כחול רציף.

גבול התכנית-

קו כחול מקוקו

גבול תכנית קיימת

ספרה ברבע העליון של העיגול.

מספר דרך-

ספרה ברבע התחתון של העיגול.

רוחב הדרך-

ספרות ברבעים הצדיים של העיגול.

קווי בנין מינימליים-

ספרות וקו שחור רצוף.

מספר וקו חלקה קיים-

קו שחור רצוף משוקן.

גבול גוש

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד השטח
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
כ-4.27	65.7%	-	-	שטח חקלאי
כ-2.23	34.3%	כ-2.23	34.3%	דרך קיימת או מאושרת
		כ-3.17	48.8%	תחנת תדלוק
		כ-1.10	16.9%	דרך מוצעת
כ-6.5	100%	כ-6.5	100%	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

מטרת התכנית לשנות יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח לתחנת תדלוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע משימוש חקלאי לתחנת תדלוק מסוג ג' על פי ת.מ.א. 18 על נספחיה -וקביעת הוראות בניה .

נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
תחנת תדלוק	כ-500 מ"ר	-

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

תחנת תדלוק- באזור זה תותר הקמת תחנת תדלוק מסוג ג' על נספחיה מבנה - וסככת משאבות דלק בקומה אחת.

דרך- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיבון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	מס' יח"ד סה"כ
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים		
תחנת תדלק	1200	4	4	5*	520 מ"ר	-	500 מ"ר	20 מ"ר	520 מ"ר	520 מ"ר	1	8		

על פי הוראות הכתובות ברוזטה של הדרך

** שטח מבנה המשרדים והמזנון יהיה עד 120 מ"ר, שטח הגג מעל איי המשאבות יהיה עד 400 מ"ר.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוראות ארכיטקטוניות: ג'מור המיבנה העיקרי של משרדי התחנה יבוצע מחומר קשיח - מסוג פח צבוע או שיש גג המבנה יבוצע מחומר גמר פח צבוע על עמודי פלדה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הוועדה - גלבוע.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה - גלבוע.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של, רם-און באישור מהנדס הוועדה גלבוע ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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 והקירוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקירוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תיילים 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 הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות להברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

הוראות כלליות

חלוקה

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

תוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין

בטבלת הזכויות.

חלקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית

סאמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

הערות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.
במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

שימו:

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

לפי קיימים

קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

תבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת תבנה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

קיים של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים ותאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

5. 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 לכך.

6. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

7. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במידה ותבוצע חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

8. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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

10. סידורים לנכים:
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

תכנית זו תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון
קרית הממשלה - נצרת עלית -
טל-06-6558211 פקס-06-6560521

יזם התוכנית:

מושב רם-און ד.ג. מגידו 19205
טל-06-6499857 פקס-06-6499635

מגיש התוכנית:

מושב רם-און ד.ג. מגידו 19205
טל-06-6499857 פקס-06-6499635

רם-און

מושב עובדים

לחתימת חקלאית שיוכחית בעיניים

עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837.
כתובת- רחוב הרב לוין 12- עפולה טלפקס-06-597457.

11898

המבקש

17.01.01

17.01.01

17.01.01

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים
רשיון מספר 32837
רח' הרב לוין 12 עפולה
טלפקס. 06-597457, טל. 06-526789