

13.04.01

מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
12246 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה הארץ
 ביום 19.12.01 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי : הגלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.א. גלבוע

שם ישוב : מושב רם און

הודעה על אישור תכנית מס. 12246
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5045
 מיום 25.5.02

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/12246
 המהווה שינוי לתכנית ג/7079
 פיצול מגרש מגורים מנחלה ושינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א'

1.2 מקום התוכנית:

מושב רם און

נ.צ. מרכזי	מזרח:	224210	צפון:	715135
מספר גוש	חלקות	7	חלקי חלקות	
20775				

1.3 שטח התוכנית:

6.426 דונם רשום ומחושב אנליטית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 קריית הממשלה, נצרת עילית
 טל : 04-6558211, פקס : 04-6560521

יזם התוכנית: מושב רם און, כפר להתיישבות שיתופית
 ד.נ. מגידו, מיקוד 19205
 טל : 04-6499859, פקס : 04-6499635

עורך התוכנית: מחמד זועבי _ מהנדס ומודד מוסמך מ.ר. 788
 ת.ד. 1067, עפולה עלית 18550
 טל: 04-6528087, פקס: 04-6521203

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7079 מאושרת.

ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
3.11.00	הכנת התוכנית
13.04.01	עדכון 1
11.02.02	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול התכנית..... קו כחול עבה רציף
- גבול תכנית ג/7079..... קו כחול עבה מקוטע
- גבול בניה לפי תכנית ג/7079..... קו כחול בהיר מקוטע
- גבול גוש רשום ומספרו..... קו ורוד רציף עם משולשים ומספר
- גבול חלקה רשומה ומספרה..... קו ורוד רציף ומספר בתוך עיגול
- מס' חלקה רשומה לביטול..... מספר בתוך עיגול ורוד וקו אלכסוני שחור
- גבול מגרש חדש ומספרו..... קו ורוד מקוטע ומספר ללא עיגול
- אזור חקלאי..... שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים
- מגורים א'..... שטח צבוע צהוב
- מגורים ב'..... שטח צבוע כתום
- דרך מאושרת..... שטח צבוע חום
- מבנה להריסה..... מבנה משורטט בקווים בצבע צהוב
- דרך גישה..... שטח צבוע פסים אדום וירוק
- מספר דרך..... מספר ברבע עליון של עיגול
- קו בנין מינימלי..... מספרים ברבעים ימני ושמאלי של עיגול
- רוחב הדרך..... מספר ברבע תחתון של עיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
28.0	1.800	28.0	1.800	מגורים א'
15.6	1.000	0	0	מגורים ב'
2.5	0.161	0	0	דרך גישה
53.9	3.465	72.0	4.626	חקלאי
100	סה"כ: 6.426	100	סה"כ: 6.426	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- מיצול מגרש מגורים מנחלה
- הוספת מגרש מגורים לנחלה
- שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
- קביעת הוראות בניה – צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	2800	4

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

מגורים א' – מיועד למגורים, יותרו הקמת בית מגורים ושטחי שרות כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ועפ"י תקנות המנהל.

מגורים ב' – מיועד למגורים, יותרו הקמת בית מגורים ושטחי שרות כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

חקלאי – מיועד לגידולים ומבנים חקלאיים והכל עפ"י המותר בשטחי הנחלות. יותרו לבניית מחסנים, גידולי בעלי חיים, בתי צמיחה, חממות וכדומה והכל לצורכי היצור של המשק החקלאי של בעל הנחלה ובאישור של המשרדים הרלוונטים: החקלאות, הבריאות ואיכות הסביבה.

דרך גישה – לא תותר כל בניה למעט מתקנים הנדרשים לדרך הכל ועל דעת הועדה המקומית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד לדו"ד	מס' יחיד למגרש מנימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין		שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי		
1	1	8.0 לגג שטוח 8.50 לגג רעפים*	2	35	35	5	30	-	35	5	3	3	1000	מגורים ב'
2	1	8.0 לגג שטוח 8.50 לגג רעפים*	2	35	35	10	25	-	35	3	3	3	500	מגורים א'
	1	5	1	60	60	10	50	-	60	2	2	2	1500	תקלאי

* גבהים ימדוד ממפלס קרקע טבעית במרכז המגרש
** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים 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 ובאישור 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 קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 ואו 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 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.

ואין 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.

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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו 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.

5. מבנים להריסה:

תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת סככות הנמצאים בתחום דרך הגישה ואו חורגים מתחום המגרשים.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

עורך התוכנית:

מחמד זעבי
מודד תוכנית
מ 788