

12.01.05

מחוז הצפון

ועדה מקומית הגלבו
 אישור תכנית מס' 43/קמ/דע/ע
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 102 מיום 20/3/05
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי : הגלבו

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.א. גלבו

שם ישוב : מושב רם און

הודעה על אישור תכנית מס' 43/קמ/דע/ע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5479
 מיום 09.01.2006

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית חלוקה מס' : גגל/מק/43
 חלוקת מתחם אזור תעשייה ומלאכה

1.2 מקום התוכנית:

מושב רם און

715300 : צפון		224500 : מזרח	
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	נ.צ. מרכזי
27		20776	

1.3 שטח התוכנית:

16.920 דונם, מחושב אנליטית

1.4 בעלי עניין:

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

זים התוכנית: מושב רם און, כפר להתיישבות שיתופית
 ד.ג. מגידו, מיקוד 19205
 טל : 04-6499859, פקסי : 04-6499635

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית חלוקה: מבוססת על תוכניות מסי ג/7079, ג/10954 מאושרות.

בכל 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	הכנת התוכנית
18.10.04	עדכון 1
12.01.05	עדכון 2
3.07.05	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 רציף
- גבול גוש רשום ומספרו..... קו ירוק רציף עם משולשים ירוקים ומספר
- גבול חלקה רשומה ומספרה..... קו ירוק רציף ומספר בתוך עיגול
- אזור תעשייה ומלאכה שטח צבוע סגול
- שטח פרטי פתוח שטח צבוע ירוק
- דרך מאושרת שטח צבוע חום
- 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)	
100	16.920	100	16.920	תעשייה ומלאכה
100	סה"כ : 16.920	100	סה"כ : 16.920	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

? ? חלוקת מתחם אזור תעשייה ומלאכה עפ"י סעיף 62 א .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

? חלוקת מתחם אזור תעשייה ומלאכה למגרשים ודרך גישה וקביעת קווי בנייה עפ"י סעיף 62 א .

ט.נ.י ת.י.ס.נ.י

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.
יותרו הקמתן של תחנות טרנספורמציה ~~בגבול~~ התכנית.

תעשייה ומלאכה מיועד להקמת מפעלים של הישוב בלתי מזיקים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
תינתן זכות מעבר בהתאם לתשריט החלוקה.

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
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות נבחרות) תשנ"ב (1992)

מס' יחיד סח"כ לדונם	אפיון/מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בנין		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמותיים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סח"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי	צדדי					
1	1	15.0 לגג שטוח 15.50 לגג רעפים*	3	60	60	10	50	-	60	*** 3	3	3	500	תעשיית (מלאכה)				

* הגבהים ימדודו ממפלס קרקע טבעית במרכז המגרש
 ** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
 *** עבור המגרשים הצמודים לדרך מספר 3, קו הבניין הקדמי הוא 5 מטרים.

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 ו/או 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 היזם 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 ו/או 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. 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 והבניה.

7. חניה:

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

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. 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:



ד"ר און
מתאם שבדים
לחתימתו ויגלו את שיתופית העימ

עורך התוכנית:



מחוז תל אביב
מסמך
78