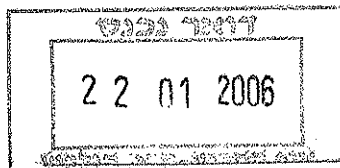


12.01.05

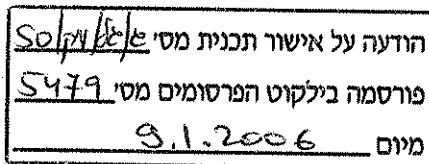
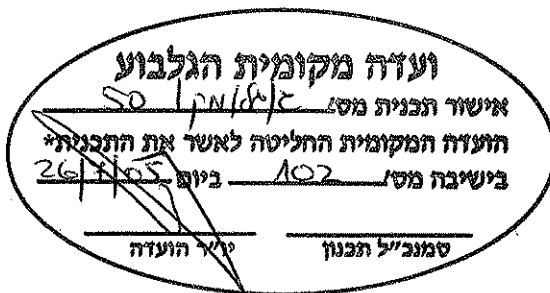


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : הגלבו

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.א. גלבו

שם ישוב : מושב רם און



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' : ג/גל/מק/50
המהווה שינוי לתכניות ג/7079, ג/10954, ג/11898
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
הסדרת תוואי כביש גישה להרחבה עפ"י מצב קיים
הסדרת מתחם אזור התעשייה ומלאכה (מפעל פולירס)

1.2 מקום התוכנית:

מושב רם און

נ.צ. מרכזי	מזרח : 224700	צפון : 715200
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
20772		6
20775	149,148,147,146	154,120
20776		27,26,6

1.3 שטח התוכנית:

74.458 דונם, מחושב אנליטית

1.4 בעלי עניין:

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

זום התוכנית: מושב רם און, כפר להתיישבות שיתופית
ד.ג. 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 מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/7079, ג/10954, ג/11898 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 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
9.11.04	הכנת התוכנית
12.01.05	עדכון 1
16.10.05	עדכון 2
18.01.2006	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 תכנית ג/10954	קו תכלת עבה מקוטע
גבול תכנית ג/11898	קו סגול עבה מקוטע
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
תחנת דלק	שטח צבוע פסים אפורים עבים אלכסוניים
אזור חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים עבים אלכסוניים
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	שטח צבוע פסים אדומים אלכסוניים
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:

ייעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
תעשייה ומלאכה	32.026	43.0	32.026	43.0
שטח פרטי פתוח	7.324	9.8	7.324	9.8
תחנת דלק	3.055	4.1	3.055	4.1
שטח חקלאי	12.397	16.6	12.397	16.6
דרך מאושרת	19.656	26.5	17.241	23.1
דרך מוצעת	-	0	2.415	3.4
	סה"כ: 74.458	100	סה"כ: 74.458	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- * איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62 א 1 .
- הסדרת כביש גישה להרחבה עפ"י מצב קיים
- הסדרת מתחם אזור התעשייה ומלאכה (מפעל פולירם)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לתעשייה ומלאכה , שטח פרטי פתוח ודרך
- שינוי יעוד קרקע תעשייה ומלאכה לשטח פרטי פתוח
- שינוי יעוד קרקע מדרך לחקלאי ושטח פרטי פתוח

אך ללא שינוי סה"כ השטחים של ייעודי הקרקע מצב קיים

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 הבניין.

שטח פרטי פתוח מיועד לחורשות, גינות וגנים ציבוריים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, חנייה וגישה למגרשים סמוכים מתקנים הנדסיים למיניהם באישור מהנדס הרשות המקומית ולבתי מחסה. תינתן זכות מעבר לכלי רכב.

תעשייה ומלאכה מיועד להקמת מפעלים של הישוב בלתי מזיקים באישור משרד הבריאות.

חקלאי לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

תחנת דלק מיועד להקמת תחנת תדלוק מסוג ג' על נספחיה מבנה וסככת משאבות דלק בקומה אחת.

דרך דרך ציבורית כולל מדרכות שדרות, מעברים להולכי רגל, עגלות, אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, תשתיות ונטיעות ציבוריות לאורך הדרך.

תחנות טרנספורמציה תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בשטח התכנית וכן בשטח ציבורי פתוח, יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד והכול בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. על היזמים להקצות אם יידרש לכך ע"י חברת החשמל בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים-חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק מתאים ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בנייה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.

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
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי		צפיפות/מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד לדונם
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה**	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים	לגג שטוח 15.0 לגג רעפים* 15.50		
תעשייה ומלאכה		5	3	3	60	-	55	5	60	60	3			1	1
תחת דלק	1200	5	4	4	520 מ"ר	-	500 מ"ר	20 מ"ר	520 מ"ר	520 מ"ר	1	8 מטרים		1	

* הגבהים ימדדו ממפלס קרקע טבעית במרכז המגרש
 ** תווך העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
 הוראות הבנייה בשטח הקלאי כפי שנקבע בתכנית ג/6540

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות ארכיטקטוניות – תחנת דלק:

גימור המבנה העיקרי של משרדי התחנה יבוצע מחומר קשיח מסוג פח צבוע או שיש, גג המבנה יבוצע מחומרי גמר פח צבוע על עמודי פלדה.

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. מעמד 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 תשמ"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:

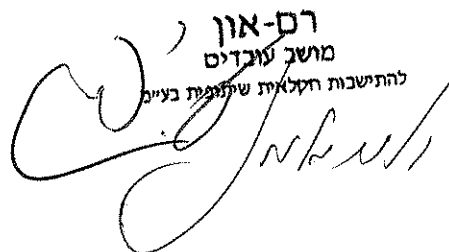
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

רם-און
משק עובדים
להתישבות חקלאית שתומכת בע"מ



עורך התוכנית:

מחמד זאעבי
מוד. מוסמך
מ.ר. 788

