

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 24-04-2014
 ג ת ק ב ל
 נ ע ר ח א י ל ו ת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

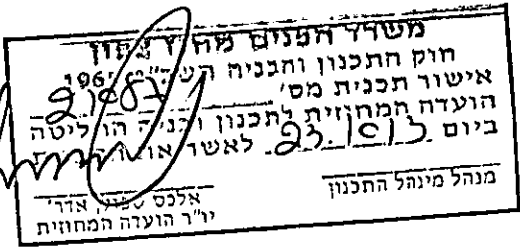
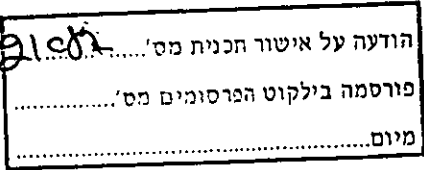
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21087

שם תוכנית: "רה-תכנון אזור המגורים ואזור חקלאי משולב(פל"ח) בנחלהבגוש 20775 חלקה מס' 42- מושב רס און"

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: "הגלבוש"
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו עושה רה-תכנון של אזור המגורים והאזור החקלאי המשולב על מנת להסדיר מצב קיים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"רה-תכנון אזור המגורים ואזור חקלאי משולב(פל"ח) בנחלהגוש 20775 חלקה מס' 42- מושב רם און"

ג/21087

שם התוכנית

מספר התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

6.487 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

18/3/2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ל"ך

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא אחד וחלוקה .

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	"הגלבוע"
		קואורדינטה X	224,450
		קואורדינטה Y	714,850
1.5.2 תיאור מקום		חלק מערבי של מושב רם און	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	מוא"ז הגלבוע
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות צפון
		יישוב	מושב רם און
		שכונה	ל"ר
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	42

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20775	• מוסדר	• חלק מהגוש	42	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו	5474	27/12/2005
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו	5704	16/8/2007
תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2. הוראות תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו	5696	30/7/2007
ג/16025	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	6105	8/7/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	זהבי איתי	1/4/12	ל"ר	20	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	זהבי איתי	1/4/12	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	04-6499635	לי"ר	04-6499857	ד.ג. הגלביע 19205 מושב רם און	לי"ר תאגיד	אגודה חקלאית - שתופית מושב רם און בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	-04	לי"ר	-04	ד.ג. הגלביע 19205 מושב רם און	לי"ר תאגיד	מקומית	לי"ר	009419151 009644863	לי"ר	צבליקה רוחמה בן יהודה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04-6558211	לי"ר	04-6558211	רח' החרמון 2 נצרת עלית	לי"ר תאגיד	מ.מ.ג. מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
	04-6499635		04-6499857	רם און מיקוד 19205		מושב רם און - אגודה שתופית להתיישבות בע"מ-חוכרים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
itay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	משב צפורי 12 17910	לי"ר תאגיד	לי"ר	086522	058498239	לי"ר	אדריכל
Nrdn_png@netvision.net.il			054-8180590	כפר אכסאל 1507, ת"ד 16920			1034	חשבי ניסים		מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגלבווע".
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

"רה-תכנון אזור המגורים ואזור חקלאי, חקלאי משולב(פל"ח) בנחלהגוש 20775 חלקה מס' 42- מושב רם און"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממגורים לחקלאי עם הנחיות מיוחדות, ומחקלאי משולב למגורים שעיקרו שינוי גאומטרי של היעודים ללא שינוי ב זכויות בניה וללא שינוי בשטחי יעודים..
2. זכויות בניה בנחלה בהתאם לתכנית מאשורת ג.16025
3. שינוי קווי בנין באזור המגורים לפי תשריט.
4. מתן הוראות להריסה .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 6.487 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	600	---	ללא שינוי	600 מ"ר	מ"ר	מגורים
	3	---	ללא שינוי	3	מס' יח"ד	
	160		ללא שינוי	160	מ"ר	תיירות
	4		ללא שינוי	4	יח"א	
	340		ללא שינוי	340	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית


3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	מגורים בישוב כפרי (נחלה)
		301	אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות
		302	אזור חקלאי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
31.3	2,030	31.3	2,030
7.2	470	7.2	470
61.5	3,987	61.5	3,987
100	6,487	100	6,487



מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
31.3	2,030	31.3	2,030
7.2	470	7.2	470
61.5	3,987	61.5	3,987
100	6,487	100	6,487

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי	
4.1.1	שימושים	
.א.	<p>אזור זה מיועד למגורים, תיירות ותעסוקה (שמושי פל"ח). בשטח זה יותרו 3 יח"ד ומבני עזר כגון חנייה פרטית ומחסן ציוד. כמו כן יותרו 4 צימרים בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות ומבנים לתעסוקה לא חקלאית.</p> <p>בנוסף רשאית הוועדה המקומית להחיר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או במבנה הקיים ביום אשורה של תכנית זו.</p> <p>סך השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית (פל"ח) לא יעלה על 520 מ"ר בשני היעודים "מגורים בישוב כפרי" ו "חקלאי עם הנחיות מיוחדות" (עיקרי ושרות כולל יחידות אירוח). כל שטח שיבנה באזור זה עבור פל"ח יחייב יפחת מסה"כ השטח המותר בשני יעודי הקרקע - "מגורים בישוב כפרי" ו"חקלאי עם הנחיות מיוחדות" לשימושי פל"ח.</p> <p>יתרו מבני פל"ח בקווי 0 בין יעוד זה לאזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>כמו כן יותרו בריכות שחיה פרטיות - לא מקורות בשטח מירבי של 150 מ"ר כפוף לאשור משרד הבריאות</p>	4.1.2
.א.	<p>הוראות</p> <p>פל"ח: הגדרות</p> <p>פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפר, סדנאות לאומנות, משפחתון/צהרון, יאחסנה במבנה סגור, ימלאכה זעירה שאינה מהווה מטרד סביבתי, חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה וכד'. (ראה סעיף 4 בהמשך)</p> <p>מבנה לפל"ח: מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שמושי פל"ח.</p> <p>הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 520 מ"ר. (עיקרי ושרות כולל יח' ארוח). 2. ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 250 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. 3. לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, מלאכה זעירה וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשד לאיכה"ס, דוח יעץ אקוסיטיקה ונספח פתרונות תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה. שטח החנות יהא עד 50 מ"ר. 4. לא יוצא היתר בניה לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית. 5. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי: <ol style="list-style-type: none"> א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטווחים, בטון או חומרים עמידים אחרים. ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית. 6. תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בינוי לאשור הועדה המקומית. 	
.ב.	<p>כל ההוראות וההגבלות האמורות בתכנית ג/16025 לגבי אזור מגורים בישוב כפרי, יחולו על יעוד זה.</p>	

4.2	שם ייעוד: אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות
4.2.1	שימושים
.א.	אזור זה מיועד למבני משק ושימושי פל"ח. בשטח זה יותרו 4 צימרים בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התירות ומבנים לתעסוקה לא חקלאית. בנוסף רשאית הוועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או במבנה הקיים ביום אשורה של תכנית זו. סך השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית (פל"ח) בשני היעודים "מגורים בישוב כפרי" ו"חקלאי עם הנחיות מיוחדות" לא יעלה על 520 מ"ר (עיקרי ושרות כולל יחדות אירוח). כל שטח שיבנה באזור זה עבור פל"ח וחי"א יופחת מסה"כ השטח המותר בשני יעודי הקרקע-"מגורים בישוב כפרי" ו"חקלאי עם הנחיות מיוחדות" לשימושי פל"ח. יותרו מבני פל"ח בקווי 0 בין יעוד זה לאזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות.
4.2.2	הוראות
.א.	<p>פל"ח: הגדרות</p> <p>פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, משפחות/צהרון, "אחסנה במבנה סגור, מלאכה זעירה שאינה מהווה מטרד סביבתי, חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה וכד'. (ראה סעיף 4 בהמשך)</p> <p>מבנה לפל"ח: מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שימושי פל"ח.</p> <p>הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 520 מ"ר. (עיקרי ושרות כולל יחי ארוח). 2. ניתן יהא למקס מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחות, פעוטון וכד'. בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 250 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. השטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי פל"ח לפי תכנית זו (520 מ"ר). 3. * לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, מלאכה זעירה וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשרד לאיכה"ס, דוח יועץ אקוסטיקה ונספח פתרונות תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה. שטח החנות יהא עד 50 מ"ר. 4. לא יוצא היתר בניה לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית. 5. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי: א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון או חומרים עמידים אחרים. ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית. 6. תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בינוי לאשור הוועדה המקומית. <p>כל ההוראות וההגבלות האמורות בתכנית ג/16025 לגבי אזור חקלאי משולב, יחולו על יעוד זה.</p>
.ב.	

4.3 **שם ייעוד: קרקע חקלאית**4.3.1 **שימושים**

.א. יותרו שימושים בהתאם לנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות שבתכנית ג/16025.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שימושים	מס' תא שטח	שטחי בניה (מ"ר) (3)				תכנית מס' (מס' המגרש)	מספר ציפיות (יח"ד ליום נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר) (7)	שמאל (4)	ימני (4)	קדמי (4)	מתחת לבנייה (4)	מעל לבנייה (4)	מספר קומות
				סה"כ שטחי בניה מעל הקובעת	מתחת לבנייה (2) הקובעת	סה"כ שטחי בניה מעל הקובעת	שירות											
מגורים		מבני משק חקלאים בתחום חקלאי עם הנחיות מיוחדות	101	750	--	--	750	3	9 מ' גג רעפים	1	5	3	3	3	5	2		
				90	--	--	90	--	3	9 מ' גג רעפים	1	5	3	3	3	5	2	
בישוב כפרי ושטח חקלאי	2500	מבנה קיט ואירוח כפרי (באזור המגורים והחקלאי עם הנחיות מיוחדות המשובט)	101,301	160	--	--	520	4 קיט	6.5 מ' גג רעפים	1	3	3	3	3	3	1		
				90	--	--	90	--	4	4.5 מ' גג רעפים	1	3	3	3	3	3	1	
עם הנחיות מיוחדות	3500	מבנים לשימוש מ"ח (באזור המגורים והחקלאי עם הנחיות מיוחדות)	101,301	360	--	--		--	8 מ' גג שטוח	2	3	3	3	3	3	2		
				20	--	--		--	9 מ' גג משופע	2	3	3	3	3	3	3	2	
קרקע חקלאית	3500		302															

בהתאם לתכנית ג/16025 מאושרת ולנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות.

- (1) קווי בנין יהיו לפי אדום מקוקוו בתשריט, קווי בנין בתחום המגורים הפונים לאזור חקלאי של אותה נחלה יהיו-0 בהתאם לתשריט.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (3) מבנים קיימים, בעלי היתר בניה כדין, בקווי בנין שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה. הועדה המקומית תהא רשאית לנייד שטחי בניה בין השימושים השונים המאושרים בתוך ראש הנחלה בכפוף לאישור תכנית בינוי הכוללת פתרונות תחבורה וחינה ואשור משרד לאיכה"ס.
- (4) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי- 1 מ' וצדדי 0 ובהסכמת השכן.
- (5) תותר בריכת שחיה כפוף להוראות משרד הבריאות. בקו אחורי- 0.
- (6) מתוכם יאושרו עד 50 מ"ר חנות ועד 450 מ"ר אחסנה/סדנא.
- (7) א. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית, פרט לקיט, לא יפחת מ-15 מ' מכל מבנה אחר בשימוש למגורי קבע.
 ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחק המבנה לתעסוקה ממבנה אחר המשמש למגורים לא יפחת מ-6 מ' וזאת עקב הגבלות פיזיות ג. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים באותה נחלה שאינם משמשים למגורים, יהיה 0 מ' בתנאי שיתקיימו הוראות סעיף א. ב. לעיל ביחס למבנים שאינם בתחום אותה נחלה.
 ד. לגבי מבנים לשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים חלות הוראות סעיף 4.1.2 א (3,5) ולמבנים אחרים הוראות סעיף 4.1.2 א. בתכנית ג/16025.

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

18 מרץ, 2014

עמוד 12 מתוך 20

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2 תנאים למתן היתר בניה

6.2.1	תנאי להיתר בנייה הינו הגשת ואישור נספח חזיתות, נספח טיפול נופי ונספח תנועה כולל דרכי גישה, מדרכות וחניות - כחלק מהבקשה להיתר.
6.2.2	תנאי טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל דרכי גישה למגרש, גינון, מדרכות וחניות.
6.3.3	תנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.

6.3 מבנים קיימים

א. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:

- הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו, זכויות בניה, מס' יח"ד וצפיפות לדונם תואמים ל-16025/ג והשמושים תואמים לתכנית ג/16025..
- לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
- תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 פקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חניות

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

6.7 תשתיות

- מיים:**
אספקת מיים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ביוב:**
תנאי לקבלת היתר ב;יה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8 אשפה

6.8.1 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.

6.9 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת

בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.10 חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב ע"י הועדה המקומית. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.

6.11 מבנים להריסה

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.

6.12 שפוי והוצאות התכנית

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק /או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

6.13 תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך פיתוח סביבתי, פיתוח תשתיות

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	טופס 4	בצוע כל התנאים לפי הנחיית הועדה המקומית בגוף ההיתר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מושב רם און -אגודה שתופית להתיישבות בע"מ		6.4.2014
	מספר תאגיד: 57003245	מספר תאגיד: 57001532	

מ-און מושב עובדים להתיישבות הקואופרטיבית בע"מ



עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	זהבי איתי		17/2/2014
	תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	צביקה ורוחמה בן יהודה		6.4.2014
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ.מ.י- מחוז צפון		מספר תאגיד:
	מושב רם און -אגודה שתופית להתיישבות בע"מ-חוכרים		

. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



תוכנית מספר: ג/21087 שם התוכנית: "רה-תכנון אזור המגורים ואזור חקלאי משולב" בנהלה בגוש 20775 חלקה מס' 42- מושב רם און"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 18.3.2014 חתימה:

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V
		מחוז	V	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
V		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי(שם), מספר זהות _058498239_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/21087 ששמה "רה-תכנון אזור המגורים ואזור חקלאי משולב(פל"ח) בנחלהבגוש 20775 חלקה מסי 42- מושב רם און" (להלן – התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדר' ובנוי ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

17.02.14

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

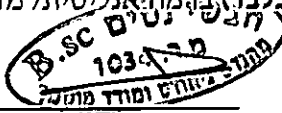
מספר התוכנית : ג./21087

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).


1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30.5.12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) במקרה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>9.4.14</u> תאריך	 חתימה	<u>1034</u> מספר רשיון	<u>חבטי נסים</u> שם המודד
------------------------	--	---------------------------	------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 30.4.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>9.4.14</u> תאריך	 חתימה	<u>1034</u> מספר רשיון	<u>חבטי נסים</u> שם המודד
------------------------	---	---------------------------	------------------------------

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21087 שם התוכנית: "רה-תכנון אזור המגורים ואזורי שירותים לאי משולב(פלי"ח) בנחלה בגוש 20775 חלקה מס' 22 מושב דס"א"ן



עורך התוכנית: איתי זהבי תאריך: 17/2/2014 חתימה

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



ת.ד. 745 מנדל העמק 23038
טל: 04-6540243 | פקס: 04-6546727
itc_ltd@netvision.net.il

www.itcprint.co.il
www.itcprint.com