

4

2000284523-1

תכנית מס' ג/21084

מנהל הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

26-03-2014

נתקבל
וצר עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג'/21084

שם תוכנית:

"רה-תכנון אזור המגורים ואזור חקלאי משולב (פל"ח) בנחלה בגוש 20775 חלקה 55-
מושב רם און"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="333 1144 762 1301" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21084 פורסמה בלקוח הפרסומים מס' מיום</p> </div>	
<div data-bbox="236 1576 742 1800" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תש"ה 1965 אישור תכנית מס' 21084 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חליטה ביום 27.10.14 לאשר את התוכנית מנהל כינהל התכנון אלכס טייב אורי י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים ולתת אפשרות להוצאת היתר לבית מגורים חדש לכן ממשיך ושינוי גאומטרי של תחום המגורים בנחלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
"רה-תכנון אזור המגורים ואזור חקלאי משולב(פל"ח) בנחלה בגוש 20775 חלקה 55- מושב רם און"	

מספר התוכנית 21084/ג

7.6.56

1.2 שטח התוכנית

לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה 9.3.2014

סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
תוכנית מפורטת	

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	"הגלבועי"
		קואורדינטה X	224,425
		קואורדינטה Y	715,050
1.5.2 תיאור מקום		בחלק צפון-מזרחי של מושב רם און	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	מועצה אזורית הגלבוע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		נפה	צפון
		יישוב	מושב רם און
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

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	55	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תוכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך 27.11.05 ותוכנית זו בהתאם אליה.	לפי אישור תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
16/8/2007	5704	תוכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך 16.8.07 ותוכנית זו בהתאם אליה.	לפי אישור תכנית מתאר ארצית	תמ"א 4/ב/34
30/7/2007	5696	תוכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך 30.7.07 ותוכנית זו בהתאם אליה.	לפי אישור תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 9/2
8/7/2010	6105	תכנית זו משנה את תכנית המתאר ג/16025 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ג/16025 ממשיכות לחול.	*שינוי	ג/16025

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	יורם כפרי	9.3.2014	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	יורם כפרי	9.3.2014	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המנחים לבין המסמכים המחייבים.

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

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5662448		מושב רם און 19205	לי"ר	לי"ר	לי"ר	9224338	לי"ר	יהושוע שגב

זום במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				מושב רם און 19205	לי"ר	לי"ר	לי"ר	9224338	לי"ר	יהושוע שגב

בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכרים
	04-6499001	לי"ר	04-6499085	מושב רם און 19205	לי"ר	אגודה חקלאית שיתופית- מושב רם און		לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	04-6558211	לי"ר	04-6558211	רח' החרמון 2, נצרת עלית	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון		לי"ר	לי"ר	בעלים

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
kafri.arch@gmail.com	1534-6499295	050-5951119	04-6499295	מושב רם און 19205	לי"ר	לי"ר	117452	024992877	יורם כפרי	אדריכל
Mrdn_eng@netvision.net.il		054-8180590		ת.ד. 1507, אכסאל 16920	לי"ר	לי"ר	1034		חנני נסים	אינז'נר

9-3-2014

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 20

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 "הגלבוע"
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון לכל 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 איזור המגורים ואיזור חקלאי משולב (פל"ח) בנחלה בגוש 20775 חלקה 55, מושב רם און."

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממגורים לחקלאי עם הנחיות מיוחדות ומחקלאי עם הנחיות מיוחדות למגורים שיקרו שינוי גאומטרי של היעודים ללא תוספת זכויות בניה.
2. זכויות בניה בנחלה בהתאם לתכנית מאושרת ג/16025
3. שינוי קווי בנין באזור מגורים לפי תשריט.
4. מתן הוראות להריסה וקביעת שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 6.56

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עוב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
--	--	600	0	600 מ"ר	מ"ר	מגורים
--	--	3	0	3	מס' יח"ד	

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' 35), 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	חקלאי חקלאי משולב
		302	קרקע 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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר
26.8	1760		מגורים בישוב כפרי	26.8	1760
11.2	740		אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות	11.2	740
62	4064		קרקע חקלאי	62	4064
100	6564		סה"כ	100	6564

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי	
4.1.1	שימושים	
א.	<p>אזור זה מיועד למגורים, תיירות ותעסוקה(שימושי 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 להתיר תעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 520 מ"ר (עיקרי ושרות כולל יח' ארוח) כל שטח שיבנה באזור זה עבור פל"ח ומבני אירוח יופחת מסה"כ השטח המותר בשני ייעודי הקרקע-מגורים ביישוב כפרי" ו "חקלאי עם הנחיות מיוחדות (520 מ"ר סה"כ בשני היעודים) ואו יח' אירוח (160 מ"ר סה"כ בשני היעודים). יותרו מבני פל"ח בקווי 0 בין יעוד זה לאזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>מבני משק חקלאיים – בתחום המגורים-</p> <p>בנחלה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו בהיתר לפני מועד אשור תכנית זו יותר שיפוך מבנים חקלאיים קיימים, היתר למבנים חקלאיים אלה יינתן לתקופה קצובה של 15 שנים (בהליכי שימוש חורג) ובתנאי שהמבנה אינו לשימוש המהווה הפרעה לשימושי פל"ח ואינו לשימוש לטווח ארוך (כגון רפת, דיר, לול) אשור לשיפוך המבנה יהיה כפוף לשיקולי הוועדה המקומית ובתנאי המצאת אשור משרד הבריאות ואיכות הסביבה להסכמת השכנים הגובלים.</p> <p>כמו כן יותרו בריכות שחייה פרטיות-לא מקורות בשטח מירבי של 150 מ"ר כפוף לאשור משרד הבריאות</p>	
4.1.2	הוראות	
	הוראות עיצוב ארכיטקטוני	כל המבנים יבנו מחומרי גמר איכותיים ויאושרו בנספח חזיתות ע"י הוועדה המקומית.
	הוראות מיוחדות	

4.2	שם ייעוד: חקלאי עם הנחיות מיוחדות	
4.2.1	שימושים	
א.	<p>אזור זה מיועד למבני משק ושימושי פל"ח. בשטח זה יותרו 4 צימרים בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות ומבנים לתעסוקה לא חקלאית.</p> <p>בנוסף רשאית הוועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או במבנה הקיים ביום אשורה של תכנית זו.</p> <p>סך השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 520 מ"ר (עיקרי ושרות כולל יח' ארוח) כל שטח שייבנה באזור זה עבור פל"ח ומבני ארוח יופחת מסה"כ השטח המותר בשני יעודי הקרקע-מגורים ביישוב כפרי" ו "חקלאי משולב לשימושי פל"ח (520 מ"ר סה"כ בשני היעודים) ואו יח' אירוח (160 מ"ר סה"כ בשני היעודים). יותרו מבני פל"ח בקווי בנין 0 בין יעוד זה, לאזור מגורים ביישוב כפרי.</p>	

שם ייעוד: קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.2.1
יותר שימושים בהתאם לנספח הוראות תכנוניות וסביבתיות שבתכנית גו 6540. כגון: בתי צמחיה, בתי גידול פטריות, בתי אריזה, דיר צאן, רפת, לול, אורווה, מכון רדייה, מרכז מזון, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, דרכי שדה ויער, גדרות לשטחי מרעה.	ב.
הוראות	4.2.2
בהתאם לתכנית גו 6540. לבקשות להיתרי בניה לשימושים החקלאיים השונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות, עם הגשתן למוסדות התיכנון.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח התא (השטח)	צפיפות ליונם (סה"כ)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מינמלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת הקובעת	מעל לקובעת		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
הותאם לתשריט	הותאם לתשריט	הותאם לתשריט	הותאם לתשריט	הותאם לתשריט	קדמי	-----	2	9 מ' גג רעפים 7.5 מ' גג שטוח	20%	1.5	3 יח"ד בשלושה מבנים		750	-----	150	600	2500	101	מגורים ביישוב כפרי
הותאם לתשריט	הותאם לתשריט	הותאם לתשריט	הותאם לתשריט	הותאם לתשריט	1	1	2	8 מ' ג שטוח, 9 מ' גג משופע	20%	4 יח"א	-----		520	-----	20	500	301	אזור הקלאי עם הנחיות מיוחדות	
על פי המפורט בתכנית מאושרת ג/ 6540																			
3500																			
302																			
קרקע חקלאית																			

הערות:

* קווי בנין בין השטח "מגורים ביישוב כפרי" והשטח "חקלאי עם הוראות מיוחדות" יהיה 0-בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

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

6.2. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה 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 לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר 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 אוירי 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
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	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.
- בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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)

6.3 מבנים קיימים

- א. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה חמבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:
1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו, זכויות בניה, מס' יח"ד וצפיפות לדונם תואמים ל-גו16025 והשימושים תואמים לתכנית גו16025...
 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים
 3. ננקט הליך סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 4. 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 הבניין הקבועים בתכנית.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 חניות

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"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

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום 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.

6.8 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.

6.9 חלוקה ורישום

תנאי למתן היתר בניה הינו, אישור תשריט חלוקה בהתאם לסעיף 137 לחוק התיכנון ובנייה ע"י הוועדה המקומית.

6.10. עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה ראשית 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.

6.11. מבנים להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- תוך 7 שנים מיום אישורה.

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יורם כפרי (שם), מספר זהות __ 024992877, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג' / 21084 ששמה "רה-תכנון אזור המגורים ואזור חקלאי משולב(פל"ח) בנחלה בגוש 20775 חלקה 55-מושב רם און"
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 117452.
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.

יורם כפרי - אדריכל
מ.ג. 09317452

חתימת המצהיר

24/3/14

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/21084

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

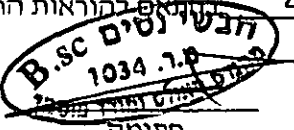
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30.6.2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>20.3.14</u> תאריך		<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: 20.1.14 שבתוקף.

<u>20.3.14</u> תאריך		<u>1034</u> מספר רשיון	<u>חבטי נסים</u> שם המודד
-------------------------	---	---------------------------	------------------------------

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מ.ר. (0011748) אר"ת

עורך התוכנית: _____ יורם כפרי _____ תאריך: 24/3/14 חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל 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 שבנוהל 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 בתשריט 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	
			V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה להחזרת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית 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 התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרתבים מוגנים במבנים קיימים?	V	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	V	

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

8. חתימות

שם: יהושוע שגב		חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: מושב רם און- אגודה חקלאית שתופית בע"מ			מספר תאגיד:	
שם: יורם כפרי		חתימה:	תאריך: 24/3/14	עורך התוכנית
תאגיד:		חתימה: יורם כפרי	מספר תאגיד:	
שם: יהושוע שגב		חתימה:	תאריך:	זים בפועל
תאגיד:			מספר תאגיד:	
שם: יהושוע שגב-בחכירה		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:			מספר תאגיד:	
תאגיד: אגודה חקלאית שתופית-רם און		חתימה:	תאריך: 25/03/2014	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		חתימה: רם-און מושב עונדים	מספר תאגיד: 57003215	
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:			מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו ראיה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חזוה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו כלום בגין חשטח הכלול בתכנית אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל גילל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח הנדון או כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ופ"י דינאם חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. תאריך: 22.5.14 רשות מקרקעי ישראל

החתימה מרומת עמנו
מקרקעי ישראל
חתימת ר"ח האגודה