

1568-2



# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי הגלבוע

תכנית מספר ג/10471 המהווה שינוי בתכנית ג/7079

## מושב רם-און הרחבה

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוג התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 10471/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 20/01/99... לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון      יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' 10471/ג

פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס. 10471/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4745

מיום 28-4-99 10471/ג

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "גלבוע"

תכנית מס': ג/10471

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/7079

תאריך: 1.9.98

המקום: מושב רם און.

מיקום התכנית: התכנית נמצאת במזרח הישוב.

נפה: יזרעאל.

מס' הגוש: 20772 20773 20774

חלק מחלקות: 6 1,7 8

שטח התכנית: 67.500 דונם.

סה"כ יח"ד: 83 יח"ד.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגלבוע".  
מושב רם און.עורך התכנית: משרד לתכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן נצרת עילית  
טל' -06-6577411 פקס-06-6465173  
אילי נחלה אדר' מתכנן ערים נצרת טל'-06-6555792יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את התכנית המפורטת מס' ג/7079.  
וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו  
הוראותיה הן שתקבענה.

## 1. מטרת התכנית

- 1.1 שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים.
- 1.2 קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- 1.3 התווית רשת דרכים וסיווגה.
- 1.4 קביעת הוראות ומגבלות בניה.

## 2. כללי

## 2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מספר ג/10471 רם און והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

## 2.2 מסמכי התכנית

הוראות התכנית (תקנון) הכולל 9 דפים.  
תשריט בקנ"מ 1:1250.  
נספח בינוי בקנ"מ 1:500 המחייב בקוי בנין ובמיקום החניה באישור הועדה המקומית.  
כל המסמכים הללו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

## 3. הסימונים בתשריט

פ ר ו ט ה ס י מ ו ן	ס י מ ו ן ב ת ש ר י ט
(1) גבול התכנית	קו כחול
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) אזור מגורים א'	כתום
(4) שטח לבניני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח	פסים בצבע חום וירוק
(5) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(6) שטח חקלאי	פסים בצבע ירוק
(7) דרך מאושרת	חום
(8) דרך מוצעת	אדום
(9) דרך להולכי רגל	ירוק מטויט בירוק כהה
(10) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(11) קו בנין מינימלי	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול
(12) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(13) גבול גוש	קו ירוק כהה משונן
(14) גבול חלקה	קו ירוק
(15) גבול מגרש	קו שחור
(16) מס' מגרש	ספרה בתוך העיגול
(17) מס' חלקה	ספרה בצבע ירוק בתוך עיגול

טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע	
%	שטח בד'	%	שטח בד'
0.1	0.100	63.5	42.878
		3.2	2.150
		8.0	5.378
98.5	66.446		
1.4	0.954	1.4	0.954
		23.8	16.040
		0.1	0.100
100.0	67.500	100.0	67.500

שטח מגורים א'

שטח לבניני ציבור+ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח

איזור הקלאי

דרך רשומה/מאושרת

דרך מוצעת

דרך להולכי רגל

סה"כ

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות  
הוראות כלליות

4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

5. רשימת תכליות5.1 אזור מגורים א'

אזור זה מיועד לבניה ולמגורים בלבד.  
תבנה יחידת דיור אחת במגרש. \* תותר בנית סככה שתשמש לחניה ל-2 כלי רכב בגודל עד 30 מ"ר  
הכלולים בסה"כ אהוזי הבניה בהתאם לנספח הבינוי.  
לחילופין יהיה מותר למקם החניות כחלק ממבנה מגורים ובתנאי שכניסת המכוניות למגרש תהיינה במקום שיועד לחניה עפ"י נספח בינוי.

לא יוקמו מבני עזר מחוץ למבנה למעט סככות החניה.

5.2 שטח לבניני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח

א. מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך.

ב. מועדונים ומוסדות קהילתיים.

ג. גינון.

ד. מבנים למתקנים טכניים.

5.3 שטח ציבורי פתוח

א. גינון וגנים ציבוריים.

ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

ג. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית.

ד. מבנים למתקנים טכניים.

5.4 שטח עתיקות

בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א'.

5.5 דרכים

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, עגלות, אפניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

העברת תשתיות כגון: קווי חשמל, מים, ביוב, בזק תקשורת, קווי תאורת רחוב.

6. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
- ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו. לנטוע עצים חדשים, שיחים ונשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. תנאים מיוחדים

- 7.1 לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיווד המרפסות וחלקים מהחזית.
- 7.2 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. המרזבים שעל גבי קירות חיצוניים - באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 7.3 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 7.4 יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דוודי שמש לחמום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אם ע"י מסתור ואם ע"י שילובם בשפוע גג רעפים.
- 7.5 לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים, ובתחום המגרש הם יהיו תת - קרקעיים.
- 7.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- 7.7 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה.
- 7.8 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 7.9 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל מתקן אחר ללא אישור הוועדה הוועשה המקומית לתכנון ולבניה.
- 7.10 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני מגורים.

- 7.11 בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- 7.12 רשת הטלפונים, התקשורת והזנות לחבורי אנטנות טלויזיה יהיו תת-קרקעיות. רשת החשמל: בתאום עם הישוב וחברת החשמל. בכל מקרה התחברות מהעמוד למבנה תהיה תת-קרקעית.
- 7.13 ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות נקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
- 7.14 בגבולות הצידיים של המגרש לא תותר הקמת קירות העולים על גובה 2.5 מ' מפני הקרקע בשעת מסירת המגרש. הקירות יהיו מאבן לקט מקומית עם תוגות שקועות.
- 7.15 חלוקה ורישום: השטח הכלול בתוך התוכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתוכנית.

#### 8. עבודות פיתוח

- א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- ב. בשטחים ציבוריים, ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- ג. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ה. לא יוחל באיכלוס בתחום התכנית טרם חבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

#### 9. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

- א. תשתיות חשמל מתח נמוך ומתח גבוה בתחום התכנית הנדונה יהיו תת קרקעיות.
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'.
- אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. תחנות טרנספורמציה תוקמנה באזור למבני ציבור: בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתאים 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 אל תחנת הטרנס'.
- ד. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפי התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנס' הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

10. תקשורת
- א. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
- ב. התקנת מערכות ומתקני טלפון ותקשורת מותרת בכל שטח התכנית - בתאום והסכמה של הרשויות המוסמכות המטפלות בנושא ובאישור הועדה המקומית.
- ג. לא יבנה מבנה לתקשורת בכל שטח התכנית בלי קבלת היתר בניה כחוק מהועדה המקומית.
- ד. הנהת קווי תקשורת תבוצע רק לאחר תאום ואישור הועדה המקומית אולם אינה כרוכה בהיתר בניה.
- ה. לא ינתן היתר בניה מעל קווי תקשורת תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.
- אין לחפור מעל ובקרבת קווי תקשורת תת-קרקעיים אלא לאחר דיווח ואישור (בפרק זמן סביר) של בעל קווי התקשורת.
11. מקלטים ומתקנים בטחוניים
- א. בכל בנייני הציבור בשטח התכנית, ייבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.
- ב. מתקנים בטחוניים - מותר להקים בכל שטח התכנית בתאום והסכמת הרשות המוסמכת בשטחים הציבוריים.
12. הרחקת אשפה
- לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה במקום הנדרש ע"י הרשות המקומית.
13. ביוב
- כל בניין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית בהתאם לדרישות משרד הבריאות ואישור הועדה המקומית.
14. חניה
- החניה תהיה בתוך המגרשים לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983.
15. הפקעות
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
16. היטל השבחה
- יגבה כחוק.

7

רס און (שכפריס 850)

טבלת זכויות והגבלות בגייה לפי תקנות החינוך והתנ"ח  
(תישוב שטחים ואחוזי בגייה בתכניות ובהיתרים משנת 1992)

מס' יח"ד מס' יח"כ	צפיפות נטו מס' יח"ד למגווש	מקסימלי					אחוזי בגייה/שטח בגייה מקסימלי					קווי בגייה			גודל מגווש	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שדות	שימוש עיקרי	מחמת כניסה	מעל כניסה	קדמי **	אחורי	אדדי **				
83	1	9	2	50%	35%	8%	42%	---	50%	5	4	3-4*	500 מ"ר	מגורים N		
---	---	5	1	25%	25%	5%	20%	---	25%	5	4	4	1000 מ"ר	שטח למגווש אזור משולב באזורי פתוח		

\* קווי בגייה אדדיים עפ"י נספח ברישוי 4 מ' מפתח התנ"ח  
3 מ' מצד התנגדי לתניה  
\*\* ניתן להקים מבנה לתניה בקו בגייה צדדי וקדמי 0 מ'



מ. סטודולניץ, מודד מוסמך  
רשיון מס' 423  
ממזכה פרוז' מציג ומדידות  
מלבד פרוז' הצפון

חתימות:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

24.299

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוע

מושב רם און

עורך התכנית:

