

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' ג/גל/מק/189**

**שם תוכנית:**  
"איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין, נחלה 11 - מושב רם און"

**מחוז:** צפון  
**מרחב תכנון מקומי:** "הגלבוע"  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבוע" אישור תכנית מס' 189/ג/גל/מק/189 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית ביום 20.2.13 סמנכ"ל לתכנון ע"ד הוועדה</p>	<p>מנהל ועדה מקומית הגלבוע</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

<p>189 הודעה על אישור תכנית מס' 189/ג/גל/מק/189 מסמך בילקוט הפרסומים מס' 6591 מיום 13.5.2013</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית הינה אחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 62 (א) א 1.  
התכנית עושה שינוי בקווי בנין על מנת לאפשר הוצאת היתר בניה למבנה קיים אשר שימש עוד לפני אשור תכנית ג/16025 למטרת פל"ח.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

"איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין, נחלה 11 – מושב רם און"

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

ג/גל/מק/189

מספר התוכנית

ד' 7.65

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 18.03.2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 1, 1, 62 א(א) סעיף קטן 1, 4,

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

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 224,100  
קואורדינטה Y 715,000

**1.5.2 תיאור מקום** בחלק צפון-מערבי 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 יישוב צפון מושב רם און

יפורסם ברשומות

שכונה לייר  
רחוב לייר  
מספר בית לייר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20775	מוסדר	חלק מהגוש	11	--
20776	מוסדר	חלק מהגוש	--	27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לייר	לייר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לייר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/16025	שינוי	כפופה לכל הוראותיה של תכנית ג/16025 מלבד השינויים המוצעים בתכנית.	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
	ו. מקומית	יורם כפרי / אילנה מאירפלד	18.3.2013	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	יורם כפרי / אילנה מאירפלד	18.3.2013	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 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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	עוזי לבני	005880125	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב רם און 19205		050-4123757			

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	עוזי לבני	005880125	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב רם און 19205		050-4123757			

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	יורם כפרי	024992877	117452	לי"ר	לי"ר	מושב רם און 19205	04-6499295	050-5951119	1534-6499295	kafri.arch@gmail.com	
	אילנה מאירפלד	015684483	41868	לי"ר	לי"ר	קיבוץ שלוחות 10910	04-6062159	054-6746379	04-6062395	tichnun@shluhot.org.il	
מודד	אינ'ג'	מחמד זועבי	788	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 1067, עפולה כפר נין					

**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 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**

איחוד וחלוקה מחדש ושינוי בקווי בנין בנחלה 11 במושב רם און.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד וחלוקה של נחלה 11 במושב רם און בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
2. שינוי קווי בנין לפי התשריט לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.67
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תכ"ג/16025	--	--	ללא שינוי	1.796	מ"ר	מגורים
לפי תכ"ג/16025	--	--	ללא שינוי	3	מס' יחיד	בישוב כפרי
לפי תכ"ג/16025	--	--	ללא שינוי	.704	מ"ר	חקלאי עם
לפי תכ"ג/16025			ל"ר	ל"ר	מס' יחיד	הנחיות מיוחדות
לפי תכ"ג/16025	--	--	ללא שינוי	5.146	מ"ר	חקלאי

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
				11m	מגורים בישוב כפרי
				11p	חקלאי עם הנחיות מיוחדות
				11	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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
	1796	מגורים בישוב כפרי		1796	מגורים בישוב כפרי	
	704	חקלאי עם הנחיות מיוחדות		704	חקלאי משולב	
	5146	קרקע חקלאי		5146	קרקע חקלאי	
	7646	סה"כ		7646	סה"כ	



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	על פי המפורט בתכנית ג/16025	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	חלוקה וגבולות	בהתאם לתשריט מצורף
<b>ב.</b>	קווי בנין	בהתאם לתשריט מצורף

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: חקלאי עם הנחיות מיוחדות</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	על פי המפורט בתכנית ג/16025	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	חלוקה וגבולות	בהתאם לתשריט מצורף
<b>ב.</b>	קווי בנין	בהתאם לתשריט מצורף

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>ב.</b>	על פי המפורט בתכנית ג/16025	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>ג.</b>	חלוקה וגבולות	בהתאם לתשריט מצורף
<b>ד.</b>	קווי בנין	בהתאם לתשריט מצורף

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר						מ"ר	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות												עיקרי	
מגורים בישוב כפרי	11m	1796	על פי המפורט בתכנית ג/16025											0			
חקלאי עם הנחיות מיוחדות	11p	704	על פי המפורט בתכנית ג/16025 (כחקלאי משולב)											3			
קרקע חקלאית	11	5146	על פי המפורט בתכנית ג/16025											3			

הערות:

\* קווי בנין בין השטח ל"מגורים בישוב כפרי" והשטח "חקלאי משולב" יהיה 0.

\*\* קו בנין צידי שמאלי של השטח ל"מגורים בישוב כפרי" יהיו 3 מטר חוץ מקו בנין 0 מסביב לסככה קיימת – לפי תשריט ג'גל/מק/189.

\*\*\* קו בנין קידמי של הקרקע חקלאי יהיו 6 מטר או 3 מטר לפי התשריט ג'גל/מק/189.

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

תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור ת"צ ר ע"י הוועדה המקומית כנדרש בתקנות החוק.

**6.2. חלוקה**

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. חלוקה חדשה לפי, הוראות תוכנית זו, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
3. החלוקה תהיה תהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
4. תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כנדרש בחוק.

**6.3. הריסת מבנים**

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

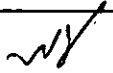
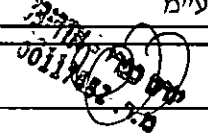
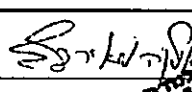
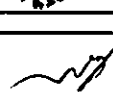
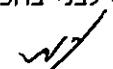
**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - תוך 3 שנים.

**8. חתימות**

שם: עוזי לבני חתימה: 	תאריך: 9/4/13 מספר תאגיד:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: מושב רם און- אגודה חקלאית שתופית בע"מ		
שם: יורם כפרי חתימה: 	תאריך: 21/4/13 מספר תאגיד:	עורך התוכנית
תאגיד:		
שם: אילנה מאירפלד חתימה: 	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:		
שם: עוזי לבני חתימה: 	תאריך: 9/4/13 מספר תאגיד:	יזם בפועל
תאגיד:		
שם: עוזי לבני-בחכירה חתימה: 	תאריך: 9/4/13 מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: אגודה חקלאית שתופית-רם און חתימה:		
שם: מנהל מקרקעי ישראל חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		