

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



התכנון והבניה
מועצה המועצה 8

תכנית מס' 204-0303974

רה - תכנון אזור המגורים ואזור חקלאי משולב פל"ח בנחלה 10 במושב רם און

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגלבע
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים



התכנון והבניה
מועצה המועצה 8

הודעה על אישור תכנית מס' 204-0303974
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7261
מיום 9.5.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבע"
אישור תכנית מס' 204-0303974
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
התכנית ביום

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה

ארכיוב מיוחד לתכנון
02-06-2016
נת קיבל



התכנון והבניה
מועצה המועצה 8

דברי הסבר לתכנית

הצרכת שטחים בין תחום מגורים בישוב כפרי לבין הנחיות מיוחדות בקרקע חקלאית לבין קרקע חקלאית.



תכנון זמין
מונה הדפוס 8



תכנון זמין
מונה הדפוס 8



תכנון זמין
מונה הדפוס 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה תדפיסה 8

רה - תכנון אזור המגורים ואזור חקלאי משולב פל"ח
בנחלה 10 במושב רם און

1.1 שם התכנית
(מספר התכנית) שם התכנית

204-0303974 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 6.480 דונם

1.3 מהדורות הגשה שלב

1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה תדפיסה 8



תכנון זמין
מונה תדפיסה 8

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
משרד הביטחון 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגלבוע

224141 קואורדינאטה X

715050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק צפון-מערבי של מושב רם און

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רם-און			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
משרד הביטחון 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20775	מוסדר	חלק	10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16025/ג	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
משרד הביטחון 8

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
16025 ג/	שינוי	תכנית זו משנה את תכניות המתאר גו16025 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר גו16025 ממשיכות לחול.	6105	3826	08/07/2010



תכנון ומתן תדפיסה 8



תכנון ומתן תדפיסה 8

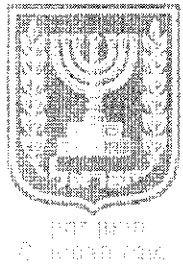


תכנון ומתן תדפיסה 8

1.7 מסמכי התכנית

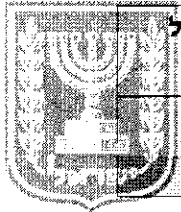
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יורם כפרי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יורם כפרי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/03/2015	יורם כפרי	22/06/2015		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תפקוד זמין
מילוי התפקוד

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רביד אוריאל		ל"ר	רם-און	(1)		04-6499295	1534-6499295	

הערה למגיש התכנית:

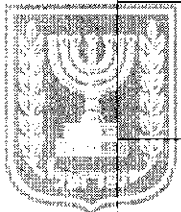
(1) כתובת: מושב רם און 19205.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רביד אוריאל		ל"ר	רם-און	(1)		04-6499295	1534-6499295	

(1) כתובת: מושב רם און - 19205.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תפקוד זמין
מילוי התפקוד

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון	רם-און	(1)		04-6558211	04-6558211	
חוכר			אגודה חקלאית שיתופית - מושב רם און	רם-און	(2)		04-6499085	04-6499001	

(1) כתובת: רח' החרמון 2, נצרת עלית.

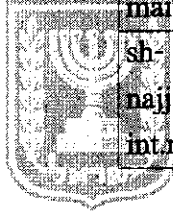
(2) כתובת: מושב רם און - 19205.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יורם כפרי	117452	לי"ר	רם-און	(1)		04-6499295	1534-6499295	kafri.arch@g mail.com
	מוודד	שוכת נג'אר	783	ש.ע.מהנדסים	דבוריה	(2)		04-6702523	04-6702523	sh- najjar@bezeq int.net

(1) כתובת: מושב רם און - 19205.

(2) כתובת: ת.ד. 1027.



משרד
תכנון וכלכלה
מדינת ישראל



משרד
תכנון וכלכלה
מדינת ישראל

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה תדפיס 8

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון לכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגלבוע"

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי גיאומטרי בין יעודי אזור המגורים ואזור חקלאי משולב פל"ח בנחלה 10 במושב רם און.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין באזור מגורים לפי תשריט ע"פ סעיף 62א(א)4.

2. איחוד וחלוקה בין שטחי מגורים ושטחים חקלאיים וחקלאיים משולבים ללא שינוי שטחי יעודי הקרקע ע"פ סעיף 62א(א)1.



תכנון זמין
מונה תדפיס 8



תכנון זמין
מונה תדפיס 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.48



תחילת תכנון
מנוחה תרס"ח 8

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		4		4	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
		160		160	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		3		3	יחיד	מגורים (יחיד)
		600		600	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		340		340	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תחילת תכנון
מנוחה תרס"ח 8

תאי שטח	יעוד
100A	מגורים בישוב כפרי
100B, 100C	קרקע חקלאית

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100A	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות
100B, 100C	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
100A	מגורים בישוב כפרי	מבנה להריסה
100B	קרקע חקלאית	מבנה להריסה
100A	מגורים בישוב כפרי	מגרש המחולק לתאי שטח
100B, 100C	קרקע חקלאית	מגרש המחולק לתאי שטח

3.2 טבלת שטחים



תחילת תכנון
מנוחה תרס"ח 8

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי משולב	690	10.65
מגורים בישוב כפרי (נחלה)	1,800	27.78
קרקע חקלאי	3,990	61.57
סה"כ	6,480	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,801.59	27.76

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
72.24	4,688.49	קרקע חקלאית
100	6,490.09	סה"כ



משרד התכנון והערים
מונה תדפיסה 8



משרד התכנון והערים
מונה תדפיסה 8



משרד התכנון והערים
מונה תדפיסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון וכלכלה
משרד התכנון והכלכלה

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים תואם תוכנית ג/16025.
4.1.2	הוראות עיצוב אדריכלי
א	כל ההוראות המפורטות בתוכנית ג/16025 יחולו על תוכנית זו.

4.2 קרקע חקלאית



תכנון וכלכלה
משרד התכנון והכלכלה

4.2.1	שימושים 1. חקלאי משולב - תא שטח 100B ששטחו 690.39 מ"ר, ע"פ תוכנית ג/16025. 2. קרקע חקלאי - תא שטח 100C ששטחו 3998.10 מ"ר, ע"פ תוכנית ג/16025.
4.2.2	הוראות הנחיות מיוחדות ע"פ תוכנית ג/16025.
א	
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה ע"פ תוכנית ג/16025.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	(2)	3	(2)		2	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)	1801.59	100A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	690.39	100B	קרקע פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית		
													3998.1	100C	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

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

* זכויות והוראות בנייה לקרקע חקלאית תא שטח 100C על פי המפורט בתכנית מאושרת ג' 16025

* הערות נוספות לפי תכנית ג' 16025.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תואם תכנית ג' 16025.

(2) בהתאם לתשריט.

(3) תואם תשריט.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה תדפיס: 8



תכנון זמין
מונה תדפיס: 8



תכנון זמין
מונה תדפיס: 8

6.1	עתיקות	תואם תכנית ג"ו/16025.
6.2	חניה	תואם תכנית ג"ו/16025.
6.3	איכות הסביבה	ע"פ תכנית ג/16205. הערה : נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים המהווה חלק ממסמכי תוכנית ג/16025 יחול על תוכנית זו.
6.4	חלוקה ו/ או רישום	תואם תכנית ג"ו/16025.
6.5	חשמל	תואם תכנית ג"ו/16025.
6.6	פסולת בניין	תואם תכנית ג"ו/16025.
6.7	פיקוד העורף	תואם תכנית ג"ו/16025.
6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	במידה ויגרמו מטרדים סביבתיים למגורים הסמוכים כתוצאה מהפעילות החקלאית או מפעילות פל"ח בנחלה, ידרש בעל הנחלה לישים פתרונות ונוהלי תפעול למניעת מטרדים כגון: מטרדי רעש, ריח וכו'.
6.9	שרותי כבאות	תואם תכנית ג"ו/16025.
6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס	תואם תכנית ג"ו/16025.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה	תואם תכנית ג"ו/16025. תנאי להיתר בניה לפל"ח או לשימושים חקלאיים - תאום עם משרד להגנת הסביבה.
6.12	תשתיות	תואם תכנית ג"ו/16025.
6.13	חומרי חפירה ומילוי	תואם תכנית ג"ו/16025.
6.14	מבנים קיימים	תואם תכנית ג"ו/16025.

6.15 היטל השבחה	6.15
תואם תכנית ג'/16025.	

6.16 הריסות ופינויים	6.16
תואם תכנית ג'/16025.	



משרד התכנון והנדסה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידית	

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידית.
זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו - מיידית אחרי אישורה.
תקיפות התכנית תהיה לפי הקבוע בתוכנית ג'/16025.


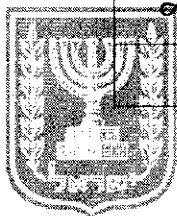



משרד התכנון והנדסה



משרד התכנון והנדסה

8. חתימות

 תכנון ומית משרד התכנון והתעשייה	תאריך: 25/2/16 חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: רביד אוריאל שם ומספר תאגיד: ל"ר	סוג:	מגיש התכנית
	תאריך: 25/2/16 חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: רביד אוריאל שם ומספר תאגיד: ל"ר	סוג:	יזם
 תכנון ומית משרד התכנון והתעשייה	תאריך: <i>[Signature]</i> חתימה:	שם: בעלים שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון 500111761	סוג:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: <i>[Signature]</i> חתימה:	שם: חוכר שם ומספר תאגיד: אגודה חקלאית שיתופית - מושב רם און 570015032	סוג:	בעל עניין בקרקע
 תכנון ומית משרד התכנון והתעשייה	תאריך: 28/2/16 חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: יורם כפרי שם ומספר תאגיד: ל"ר	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית