

2014487

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0365601

רה - תכנון אזור המגורים אזור חקלאי משולב וקרקע חקלאית בנחלה 83 ברם און

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי הגלבוע
	תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבוע"
 אישור תכנית מס' 204-0365601
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
 התכנית ביום 21.9.2016

.....
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה

Handwritten signature

16-9-2017
 1007-20-2017
 תאריך אישור

הודעה על אישור תכנית מס'
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7437
 מיום 1.9.2017

דברי הסבר לתכנית

הצרכת שטחים בין יעודי קרקע מגורים בישוב כפרי, חקלאי משולב וקרקע חקלאית ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד ושינוי בקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רה - תכנון אזור המגורים אזור חקלאי משולב וקרקע חקלאית בנחלה 83 ברם און

מספר התכנית 204-0365601

1.2 שטח התכנית 6.443 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגלבוע

224752 קואורדינאטה X

714774 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במרכז המושב רם און.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : רם-און

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רם-און			
שכונה			

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20775	מוסדר	חלק	83	

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'	42

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 תכנית המתאר גו\16025 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר גו\16025 ממשיכות לחול.	6105	3826	08/07/2010
ג/ גל/ מק/ 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 23 ממשיכות לחול.	5203		07/07/2003



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				נביל קנואת			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נביל קנואת		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	03/12/2016	נביל קנואת	03/12/2016		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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בינה מאירי		לי"ר	רם-און	(1)		04-6499494	04-6499457	Odm2111@gmail.com
	פרטי	עוזי מאירי		לי"ר	רם-און	(1)		04-6499494	04-6499457	Odm2111@gmail.com

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	בינה מאירי		לי"ר	רם-און	(1)		04-6499494	04-6499457	Odm2111@gmail.com
פרטי	עוזי מאירי		לי"ר	רם-און	(1)		04-6499494	04-6499457	Odm2111@gmail.com

(1) כתובת: מושב רם און 19205.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 רשוי	עורך ראשי	נביל קנואת	119184	לייר	דבוריה	(1)		04-6701863		nabilkanawat@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	833		חיפה	אל מותנבי	22	04-8522116	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: דבוריה - ת.ד. 558.



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.



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

הצרכת שטחים בין יעוד מגורים ושינוי קווי בניין בישוב כפרי, חקלאי משולב וקרקע חקלאית בנחלה 83 במושב רם און.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



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

2. שינוי קווי בנין בין היעודים השונים בנחלה בהתאם לשינוי הגיאומטרי לפי תשריט ע"פ סעיף 62א(א)4.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.443



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	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

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

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי משולב	579	8.99
מגורים בישוב כפרי (נחלה)	1,928	29.92
קרקע חקלאית	3,936	61.09
סה"כ	6,443	100

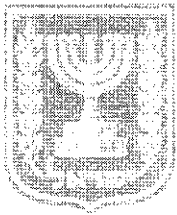
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,928.67	29.87
קרקע חקלאית	4,529.05	70.13
סה"כ	6,457.72	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
580.47	הנחיות מיוחדות
6,405.20	מגרש המחולק לתאי שטח



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון אזורי



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון אזורי



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון אזורי

4. יעודי קרקע ושימושים

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
4.2.1	שימושים השימושים המותרים בתא שטח 100B יהיו לפי השימושים המותרים ביעוד חקלאי משולב בתכנית ג/16025. השימושים המותרים בתא שטח מס' 100C יהיו לפי השימושים המותרים ביעוד חקלאי בתכנית ג/16025.
4.2.2	הוראות א הנחיות מיוחדות ע"פ ההוראות ליעוד חקלאי משולב בתכנית ג/16025.
	ב הוראות בדבר תנאים להיתר בניה ע"פ תוכנית ג/16025.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					אחורי	קדמי	
					עיקרי							מתחת לכניסה הקובעת שרות
מגורים כפרי	מגורים	100A	1928	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(3)	
קרקע חקלאית	פעילות לא חקלאית	100B	579	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(2)	(2)	
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	100C	3950	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב 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. יערות נוספות לפי תכנית ג/16025.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תואם תכנית ג/16025..
- (2) תואם תשריט..
- (3) תואם תכנית ג/גל/מק/23..
- (4) ע"פ המותר ביעוד חקלאי משולב בתכנית ג/16025..

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	תואם תכנית ג'/16025.
6.2	חניה	תואם תכנית ג'/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 / או רישום	תואם תכנית ג' /16025.
6.5	חשמל	תואם תכנית ג' /16025.
6.6	פסולת בניין	תואם תכנית ג' /16025.
6.7	פיקוד העורף	תואם תכנית ג' /16025.
6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	במידה ויגרמו מטרדים סביבתיים למגורים הסמוכים כתוצאה מהפעילות החקלאית או מפעילות פליח בנחלה, ידרש בעל הנחלה לישים פתרונות ונוהלי תפעול למניעת מטרדים כגון: מטרדי רעש, ריח וכו'.
6.9	שרותי כבאות	תואם תכנית ג' /16025.
6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס	תואם תכנית ג' /16025.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה	תואם תכנית ג' /16025. תנאי להיתר בניה לפליח או לשימושים חקלאיים -תאום עם משרד להגנת הסביבה.
6.12	תשתיות	תואם תכנית ג' /16025.
6.13	חומרי חפירה ומילוי	תואם תכנית ג' /16025.
6.14	מבנים קיימים	תואם תכנית ג' /16025.

6.15 היטל השבחה

תואם תכנית ג/16025.

6.16 הריסות ופינויים

תואם תכנית ג/16025.

6.17 הנחיות מיוחדות

כל הסעיפים כחלק מתקנון תכנית ג/16025 חלים גם על תכנית זו מלבד הסעיפים המשנים תכנית ג/16025.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

מספר שלב

1

תאור שלב

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי.

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו - מיידי אחרי אישורה.

תקיפות התכנית תהיה לפי הקבוע בתוכנית ג/16025.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: בינה מאירי שם ומספר תאגיד: לייר	סוג:	תאריך: 18.1.2017 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
מגיש התכנית	שם: עוזי מאירי שם ומספר תאגיד: לייר	סוג:	תאריך: 18.01.17 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
זים	שם: בינה מאירי שם ומספר תאגיד: לייר	סוג:	תאריך: 18.1.2017 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
זים	שם: עוזי מאירי שם ומספר תאגיד: לייר	סוג:	תאריך: 18.01.17 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנחל מקרקעי ישראל - מחוז צפון 500111761	סוג: בעלים	תאריך: <i>[Handwritten Signature]</i> חתימה: רם-און מושב עובדים <small>להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</small>
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אגודה חקלאית שיתופית - מושב רם און 570015032	סוג: חוכר	תאריך: 19.1.2017 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> רם-און מושב עובדים <small>להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</small>
עורך התכנית	שם: נביל קנאט שם ומספר תאגיד: לייר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 18.01.17 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>

נביל קנאט
אדריכל
מ.ר. 119184