

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ק"מ 284101

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0369488

רה - תכנון אזור המגורים אזור חקלאי משולב וקרקע חקלאית בנחלה 79 ברם און

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבוע"
אישור תכנית מס' 204-0369488
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
התכנית ביום 21.9.2016
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7437
מיום 1.2.2017

ארכיון
16-112-2017
נתקבל

דברי הסבר לתכנית

הצרכת שטחים בין היעודים 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 79 ברם און

מספר התכנית 204-0369488

1.2 שטח התכנית 6.459 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגלבוע

224674 קואורדינטה X

714637 קואורדינטה 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	79	

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'	46

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/07/2010	3826	6105	תכנית זו משנה את תכנית המתאר ג16025 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ג16025 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16025

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נביל קנואת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נביל קנואת		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		08/03/2016	נסים חבשי	08/03/2016		1:250	רקע	מפת מדידה
לא		10/12/2016	נביל קנואת	10/12/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	צורי חודוש		ל"ר	רם-און	(1)				tsur.hodosh@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	צורי חודוש		ל"ר	רם-און	(1)				tsur.hodosh@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	ל"ר	דבוריה	(1)		04-6701863		nabilkanawat@gmail.com
	מודד	נסים חבשי	1034		אכסאל	(2)			03-7256493	mrdrn_eng@netvision.net.il

(1) כתובת: דבוריה - ת.ד. 558.

(2) כתובת: ת.ד. 1057.

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 "הגלבוץ"

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 יעודי קרקע מגורים בישוב כפרי, חקלאי משולב, וקרקע חקלאית בנחלה 79 ברם און, ושינוי בקווי בניין.

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		6.459	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		חדרי מלון / תיירות (חדר)	4
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	160	160
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	600	600
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	340	340

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

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,895	29.34
פלי"ח - חקלאי משולב	592	9.17
קרקע חקלאית	3,972	61.50
סה"כ	6,459	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,892.61	29.13
קרקע חקלאית	4,605.58	70.87
סה"כ	6,498.19	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
613.98	הנחיות מיוחדות
6,470.58	מגרש המחולק לתאי שטח

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	תואם תכנית ג/16205.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי כל ההוראות המפורטות בתכנית ג/16205 יחולו על תכנית 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 תכנית ג/16205.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי				קדמי	מנחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1892	100A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(2)	(3)	(3)	(2)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	611.6	100B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3993.98	100C	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		

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

שטחי הבניה הממורטים 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-בחתאם לתשריט.
* הערות נוספות לפי תכנית ג/16025.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תואם תכנית ג/16025.

(2) תואם תשריט.

(3) 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 ו/ 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 פלי"ח בנחלה, ידרש בעל הנחלה לישים פתרונות ונוהלי תפעול למניעת מטרדים כגון: מטרדי רעש, ריח וכ"ו.
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 לפלי"ח 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	6.15
תואם תכנית ג/16025.	
6.16 הריסות ופינויים	6.16
תואם תכנית ג/16025.	
6.17 הנחיות מיוחדות	6.17
כל הסעיפים כחלק מתקנון תכנית ג/16025 חלים גם על תכנית זו מלבד הסעיפים המשנים תכנית ג/16025.	

7. ביצוע התכנית

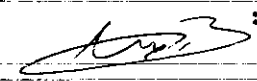
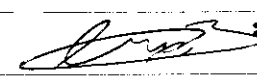
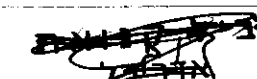
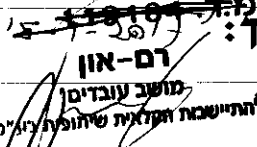
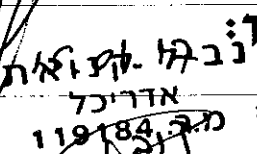
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

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

8. חתימות

<p>שם: צורי חודוש</p> <p>שם ומספר תאגיד: לייר</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: 15-1-2017</p> <p>חתימה:</p> 	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: צורי חודוש</p> <p>שם ומספר תאגיד: לייר</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: 15-1-2017</p> <p>חתימה:</p> 	<p>זים</p>
<p>שם:</p> <p>שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון 500111761</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: 15-1-17</p> <p>חתימה:</p> 	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם:</p> <p>שם ומספר תאגיד: אגודה חקלאית שיתופית - מושב רם און 570015032</p>	<p>סוג: חוכר</p> <p>רם-און מושב עובדים</p> <p><small>להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</small></p>	<p>תאריך: 15-1-2017</p> <p>רם-און מושב עובדים</p> <p>חתימה: להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p> 	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: נביל קנואת</p> <p>שם ומספר תאגיד: לייר</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: נביל קנואת</p> <p>חתימה: אדריכל מ. 119184</p> 	<p>עורך התכנית</p>