

הוראות התכנית

מרחב תכנון מקומי רמת הגולן
הועדה לבניה למגורים ותעשייה (הוראת שעה)
תכנית מפורטת מספר: ג / במ / 100

שם התכנית : הרחבת מגורים בישובי רמת הגולן
הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
והוראת חוק זה חלה עליה.

- מחכנני התכניות: (1) קשת - אדר' ח.שפירא
- (2) חד-נס - אדר' א.קנז
- (3) קדמת עבי - אדר' א.טאוב
- (4) אבני איתן - יעד תכנון
- (5) מעלה גמלא - אדר' ש.היימן
- (6) יונתן - אדר' ש.שפירא
- (7) אניעים - אדר' ג.כורם
- (8) נאות גולן - ו'אדר' ש.היימן
- (9) כנף - אדר' א.קנז
- (10) שעל - אדר' א.טאוב
- (11) גבעת יואב - אדר' ש.היימן
- (12) בני יהודה - אדר' א.טאוב

עורך התכנית: אדר' אבישי טאוב.

(1) שם התכנית:

תכנית זו על כל מסמכיה תקרא תכנית מפורטת ג / במ / 100
"הרחבת מגורים בישובי רמת הגולן" וכוללת את הישובים הבאים:

- 1 - קשת
- 2 - חד-נס
- 3 - קדמת צבי
- 4 - אבני איתן
- 5 - מעלה גמלא
- 6 - יונתן
- 7 - אניעם
- 8 - נאות גולן
- 9 - כנף
- 10 - שעל
- 11 - גבעת יואב
- 12 - בני יהודה

(2) המקום:

מחוז: הצפון
 נפה: גולן
 מרחב תכנון: ועדה מקומית רמת הגולן
 מועצה אזורית: גולן
 ישובים: קשת, חד-נס, קדמת צבי, אבני איתן, מעלה גמלא, יונתן,
 אניעם, נאות גולן, כנף, שעל, גבעת יואב, בני יהודה.

(3) גושים:

200000 ; 200001 ; 201000 ; 202000

(4) תחולת התכנית:

התכנית תחול על השטחים המותחמים בקו כחול ב-12 התשריטים בקנ"מ
1:2500 1:1000 1:500 המצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

(5) מספר יחידות דיור:

התכנית מיעדת שטחים למגורים הכוללים תוספת יחידות דיור לפי
הפרוט:

1 - קשת	-	32	יחידות דיור
2 - חד-נס	-	39	יחידות דיור
3 - קדמת צבי	-	26	יחידות דיור
4 - אבני איתן	-	86	יחידות דיור
5 - מעלה גמלא	-	31	יחידות דיור
6 - יונתן	-	28	יחידות דיור
7 - אניעם	-	50	יחידות דיור
8 - נאות גולן	-	73	יחידות דיור
9 - כנף	-	41	יחידות דיור
10 - שעל	-	32	יחידות דיור
11 - גבעת יואב	-	92	יחידות דיור
12 - בני יהודה	-	44	יחידות דיור

סה"כ - 574 יחידות דיור

(6) שטח התכנית:

דונם	28.6	-	1 - קשת
דונם	31.6	-	2 - חד-נס
דונם	27.8	-	3 - קדמת צבי
דונם	74.8	-	4 - אבני איתן
דונם	78.7	-	5 - מעלה גמלא
דונם	36.7	-	6 - יונתן
דונם	71.7	-	7 - אניעים
דונם	81.8	-	8 - נאות גולן
דונם	30.0	-	9 - כנף
דונם	26.9	-	10 - שעל
דונם	90.8	-	11 - גבעת יואב
דונם	29.5	-	12 - בני יהודה
<hr/>			
דונם	608.9	-	סה"כ

(7) מסמכי התכנית:

7.1 הוראות התכנית
7.2 תשריטי התכנית:

גליון מספר 1	-	קשת
גליון מספר 2	-	חד-נס
גליון מספר 3	-	קדמת צבי
גליון מספר 4	-	אבני איתן
גליון מספר 5	-	מעלה גמלא
גליון מספר 6	-	יונתן
גליון מספר 7	-	אניעים
גליון מספר 8	-	נאות גולן
גליון מספר 9	-	כנף
גליון מספר 10	-	שעל
גליון מספר 11	-	גבעת יואב
גליון מספר 12	-	בני יהודה

(8) מטרת התכנית :

- 8.1 - התווית דרכים חדשות
- 8.2 - יעוד שטח למגורים א
- 8.3 - יעוד שטח לשטח ציבורי פתוח
- 8.4 - הוצאת היתרי בניה

(9) יחס לתכניות אחרות:

הוראותיהן של התכניות:

6147-ג	-	קשת
6145-ג	-	חד-נס
5287-ג	-	קדמת צבי
5201-ג	-	אבני איתן
5202-ג	-	מעלה גמלא
5204-ג	-	יונתן
5010-ג	-	אניעס
5013-ג	-	נאות גולן
6146-ג	-	כנף
6987-ג	-	גבעת יואב
5217-ג	-	בני יהודה

חחולנה בשטח התכנית. במקרה של סחירות חקבענה הוראותיה של תכנית זו. תכנית זו עדיפה עפ"י סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) החש"ן 1990.

(10) תחילת ביצוע התכנית:

- 9.1 - תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו, סיום כל התשתיות, פריצת כבישים, מים וביוב.
- 9.2 - תוך שנתיים מיום אישור התכנית, סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.
- 9.3 - מימוש התכנית בישוב חד-נס בקטע המסומן (הממוקש והחשוד במיקוש) יתאפשר רק לאחר פינוי ממוקשים והכרזתו כפנוי. עלות הפעילות הנדרשת כדי להכריז על השטח כפנוי, חוטל על הגורם המישב.

(11) בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

(12) היוזם:

משרד הבינוי והשכון - בניה כפרית

(13) עורך התכנית:

אבישי טאוב - אדריכלות ובינוי ערים - כורזים ד.נ.חבל כורזים.

(14) פרשנות:

הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

- 14.1 - לכל מונח המוזכר בתכנית זו, תהיה המשמעות שנתנה למונח זה החוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתקנות על פיו שהן בחוקף וכן התקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתוקפן מזמן לזמן.
- 14.2 - הנספחים הצבועים - גליונות החשריטים המצורפים - מיועדים לאתר את השטחים השונים עפ"י יעודם ולחלק את השטחים למגרשים.

15) ביאור סימני החשויים:

- 15.1 - גבול חכנית
- 15.2 - כבישים וחניות חדשות
- 15.3 - שטח מגורים א
- 15.4 - שטח ציבורי פתוח/מעבר הולכי רגל
- 15.5 - גבול חלקה/מגרש מוצע
- 15.6 - מספר מגרש/חלקה
- 15.7 - דרך משולבת
- 15.8 - עגול מחולק לארבעה רבעים עם ספרה ברבע העליון של העגול
- ספרה ברבע הימני והשמאלי
- ספרה ברבע התחתון של העגול
- קו כחול
- בצבע אדום
- בצבע כתום
- בצבע ירוק
- קו שחור רציף
- מספר מוקף עיגול
- פסים אלכסוניים בצבע ירוק
- על רקע אדום
- מספר דרך
- קו בנין מינימלי
- רוחב הדרך

16) רשימת החקליות לאזורים:

לא ינחן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בחחום החכנית לכל חקליות אלא לזו המפורטת ברשימת החקליות להלן לגבי האזור בו נמצאת הקרקע או הבנין.

- 16.1 אזור מגורים א: השטח הצבוע כתום הינו שטח המיועד למגורים א' וחותר בו בניה מבני מגורים, מקלטים ומבני עזר.
- 16.2 שטח ציבורי פתוח ומעברים להולכי רגל: השטח הצבוע ירוק הינו שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח ומעברים להולכי רגל. לא חותר בשטח זה כל בניה מלבד מקלטים ומחקנים הנדסיים גינון ונטיעות ומחקני משחק. בכל מקרה בו השטח משמש כמעבר הולכי רגל ישמר המעבר פתוח במלואו.
- 16.3 דרכים וחניות חדשות: השטח הצבוע אדום הינו שטח המיועד לדרכים וחניות. אסורה כל בניה בשטח המיועד לדרך מלבד הנחת קוי חשמל, מים, טלפון, ניקוז, תיעול וכיו"ב.
- 16.4 דרך משולבת: השטח הצבוע בפסים ירוקים ואדומים לסרוגין מיועד לדרך משולבת בדגם המשלב פיחוח סביבתי, ריצוף, ריהוט רחוב וגינון בדרך הגישה לחלקות המגורים הסמוכות לדרך זו.
- 16.5 דרך לביטול: הדרך המסומנת בקווים אלכסוניים בצבע אדום הינה דרך לביטול.

(17) טבלת יעוד שטחים:

השטח באחוזים	השטח בדונם	יעוד השטח	הישוב
58%	16.5	מגורים א' שטח ציבורי פתוח דרך מוצעת } דרך קיימת } ✓	קשת ✓
19%	5.5		
9.4%	2.7		
13.6%	3.9		
100%	28.6	סה"כ:	
65%	20.6	מגורים א' שטח ציבורי פתוח דרך קיימת ✓	חד-נס ✓
20%	6.3		
15%	4.7		
100%	31.6	סה"כ:	
54%	15.0	מגורים א' שטח ציבורי פתוח דרך קיימת ✓ דרך משולבת ✓	קדמת צבי ✓
14%	3.9		
25.2%	7.0		
6.8%	1.9		
100%	27.8	סה"כ:	
56.7%	42.4	מגורים א' שטח ציבורי פתוח דרך מוצעת } דרך קיימת } ✓	אבני איתן ✓
17.4%	13.0		
10.8%	8.1		
15.1%	11.3		
100.0%	74.8	סה"כ:	
22.1%	17.4	מגורים א' שטח ציבורי פתוח דרך מוצעת } דרך קיימת } ✓	מעלה גמלא ✓
65.7%	51.7		
10.1%	8.0		
2.1%	1.6		
100.0%	78.7	סה"כ:	
39.6%	14.5	מגורים א' שטח ציבורי פתוח דרך מוצעת } דרך קיימת } ✓	יונתן ✓
34.0%	12.5		
12.2%	4.5		
14.2%	5.2		
100.0%	36.7	סה"כ:	

45.3%	32.5	מגורים א'	אניעים
33.3%	23.9	שטח ציבורי פתוח	
4.7%	3.3	דרך מוצעת } ✓	
16.7%	12.0		דרך קיימת
100.0%	71.7	סה"כ:	
38.7%	31.6	מגורים א'	נאות גולן
44.3%	36.3	שטח ציבורי פתוח	
8.0%	6.6	דרך מוצעת } ✓	
9.0%	7.3		דרך קיימת
100.0%	81.8	סה"כ:	
68.6%	20.6	מגורים א'	כנף
7.4%	2.2	שטח ציבורי פתוח	
2.7%	0.8	דרך מוצעת } ✓	
21.3%	6.4		דרך קיימת
100.0%	30.0	סה"כ:	
62.5%	16.8	מגורים א'	שעל
12.6%	3.4	שטח ציבורי פתוח	
24.9%	6.7	דרך קיימת } ✓	
100.0%	26.9	סה"כ:	
68.3%	62.1	מגורים א'	גבעת יואב
10.3%	9.3	שטח ציבורי פתוח	
5.3%	4.8	דרך מוצעת } ✓	
16.1%	14.6		דרך קיימת
100.0%	90.8	סה"כ:	
71.0%	21.0	מגורים א'	בני יהודה
7.7%	2.2	שטח ציבורי פתוח	
15.9%	4.7	דרך מוצעת } ✓	
5.4%	1.6	דרך משולבת	
100.0%	29.5	סה"כ:	

סה"כ כללי לכל הישובים: 608.9 דונם

(18) לוח הגבלות בניה לאזורים:

קוי בנין מינימלי מ'			גובה בניה מותר	מספר יחידות במגרש	אחוזי בניה	שטח מגרש מינימלי מ"ר	סמון בתשריט	יעוד השטח
אחורי	צדדי	קדמי						
5	3	4	2 ק' 9 מ'	1	30% בקומה 50% סה"כ	450	כתום	מגורים א'
5	3	4	2 ק' 9 מ'	2	30% בקומה 50% סה"כ	660		
תאטר כל בניה למעט בניה מקלטים וחשתיות הנדסיות							ירוק	ציבורי פתוח

* מבני עזר באיזור מגורים: תותר הקמת מבני עזר בתחום קוי הבניה של המגרש. גובה בנין העזר לא יעלה על 3 מטר (קומה אחת). שטח מבנה העזר לא יהיה גדול מ-20 מ"ר ויכלל באחוזי הבניה למגורים.

(19) מקלטים:

יבנו על פי הנחיות ובאישור הג"א.

(20) סילוק אשפה:

יחתקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה האזורית ומהנדס המועצה.

(21) חניה:

- 26.1 - החניה תהיה ע"פ תקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, ב-"התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983".
- 26.2 - החניה באיזור המגורים תהיה בתוך שטח המגרש ולא תכלל באחוזי הבניה.

(22) חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:

תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלפונים, תקשורת ורשת מתח נמוך.

(23) הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מ' 2	מ' 5	מ' 8	מ' 10	מקו מתח נמוך	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	מקו מתח עליון עד 161 ק"ו
------	------	------	-------	--------------	------------------------	-------------------------	--------------------------

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'.

חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 2.5	מ' 5	מ' 10	מעמודי חשמל מתח נמוך	מעמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו	מעמודי חשמל במתח עליון
--------	------	-------	----------------------	----------------------------	------------------------

חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שלא תפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 10	מ' 5	מ' 5	מ' 10	מכבל חשמל תת קרקעי	מעמודי חשמל מתח נמוך	מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	מעמודי חשמל מתח עליון
-------	------	------	-------	--------------------	----------------------	--------------------------------	-----------------------

בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

(24) ביוב ותשתיות תת קרקעיות:

יותר להעביר קווי מים, ביוב וניקוז בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין. איכלוס הבתים יותנה בפתרון מערכת הביוב והמים במקום לאחר תאום ואישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה בהנחיות מנהלת הכנרת.

(25) היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

(26) הפקעת שטחים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965. השטחים הציבוריים הכוללים שבילים, דרכים, שטחים פתוחים, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. חלוקתם לצרכי רישום תעשה ע"י הרשות המקומית תוך שנתיים מסיום הבניה ע"פ החוק.

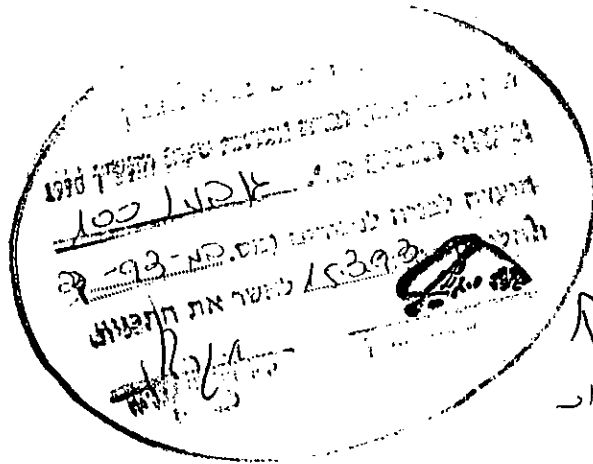
(27) חתימות ואישורים:

יזם התכנית: משרד הבינוי והשכון.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכלות ובינוי ערים.

יולי 1991



גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה מחוזית
שם _____
חתימה _____

חודעה על אישור ומגזית מס. _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____