

2001021

2001021

חוק התכנון והבניה - (הוראות סעה חש"נ 1990)
מרחב תכנון מחוזי - מחוז הגליל.
מרחב תכנון מקומי - רמת הגולן.

תוכנית מפורטת מס' ה/במ 63.

המהווה שינוי לתוכנית מחקר מחוזית מס' 2.
לשכונת מגורים במושב רמות.

התוכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות סעה)
החש"נ - 1990 הוראות חוק זה חלות על התוכנית.

ספטמבר - 1991

4) הועדה - הועדה המקומית לתיכנון ובניה, אשר הוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התוכנית.

5) איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקיוקו או במסגרת. בהיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואה ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.

פרק ג' - הגשת מסמכים.

היוזם ו-או המבצע ימציאו בכל עת סידורו לעכוה כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית, כל חומר רקע, סקרים ופירוט הכנייה לסס דיון בתוכנית בינוי או ביצוע או בכל תוכנית מפורטת בססח. הועדה המקומית יכולה לדרוס בבואה להוציא היתר בניה או עבודות פיתוח, תוכניות סתאימות. לא העסה כל עבודת פיתוח בססח אלא לאהר קבלת ההר כחוק.

פרק ד' - הלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית.

| 1) איזור יעודי | שטח בדונמים | ססה באחוזים |
|-------------------|-------------|-------------|
| איזור כגורים | 93,000 | 45,44% |
| ססה למבני ציבור | 9,000 | 4,40% |
| איזור מסחרי | 3,000 | 1,46% |
| ססה ספורט | 7,000 | 3,43% |
| ססה פרטי פתוח | 50,100 | 24,47% |
| דרכים | 39,600 | 19,34% |
| דרכים להולכי רגל | 3,000 | 1,46% |
| ס"ה בגבול התוכנית | 204,700 | 100% |

2) רשימת הסיומנים בתוכנית.

איזור כגורים - בצבע כחוס.

ססה פרטי פתוח - בצבע ירוק.

ססה לבנייני ציבור - בצבע חוס ומתחת כחוס כהה.

איזור מסחרי - בצבע אפור ומתחת באפור כהה.

ססה ספורט - בצבע ירוק ומתחת בירוק כהה.

דרכים מהתוכנית - בצבע אדום.

מידות הדרכים - מס' סידורי במרכז העגול - למעלה. רוחב זכות הדרך

במרכז העגול - למטה וקוי בניה מינימלים בצידו העגול.

דרך להולכי רגל - בצבע ירוק כהה.

מקלט - בעיגול ובו האות - כ.

גבולות המגרשים - בקו שחור.

גבול התוכנית - בקו כחול.

(גבולות גושים וחלקות אין בתוכנית).

פרק ה' - רשימת תכליות ושימושים .

- 1) כללי - לגבי התכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועד על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנידון.
- 2) איזור מגורים - איזור זה נועד לבניה מגורים, מותר יהיה לכלול בו מיבני עזר כגון: מהסן (כמסגרה אחוזי הבניה) חניה פרטיה (מעבר לאחוזי הבניה).
- 3) שטח למיבני ציבור, שטח לספורט ואיזור מסחרי.
 - א) הבניה תותר באיזור זה על פי הוכניה בחנוי שתוגש.
 - ב) תכליות ושימושים - סוגי הבניה הציבורית יכתבו מגודל אוכלוסית המקום והיא כ-300 יחידות או 1125 נפשות :
 - 1 מעון ילדים. 2 גני ילדים. 1 מגרש טסהקים. 8 יחידות מסחריות עם שטח 200מ"ר. שטח ספורט בגודל 3 דונס. בי"ס יסודי איזורי נמצא על גבול מושב רמות במרחק 1500מ" מהככונה.
 - 4) שטח פרטי פתוח - לא תותר בו כל בניה למעט גנים ציבוריים, גינות, חורשה, שטחים לצרכי ניקוז, מקלטים ומתקנים הנדסיים למיניהם.
 - 5) שטחים לדרכים - מיועד לדרכים ציבוריות כולל מידרכות, שדרות מעברים להולכי רגל, עגלות ואופנים, רחבות להחנות אוטובוס, הניוח למבקרים ונטיעות לאורך הדרכים.
 - 6) שבילים להולכי רגל - מיועדים להולכי רגל בלבד ולא לרכב מוטורי.
 - 7) חניה - החניה הפרטית ההיה מקבילה לדרכים ולאורכין. תותר הסדרת חניה פרטית בהחומי פגרשי המגורים (בלי התחככות בקוי בניה).
 - 8) לוח שימושים והגבלות בניה.

| איזור | שטחי מגרש ובניה | יחידות | גובה המבנים | מיקום וקוי בנין |
|--------------------------|---|--------|--|---|
| מגורים | שטח המגרש כ-450מ"ר שטח הבניה 40% משטח המגרש-או-180מ"ר. תותר בניה חניה ומחסן שבולט עד 10מ"ר. | 1 | לא יותר משתי קומות, או 7.5 מ". בכל חלק של המבנה. | קוי בנין ליד הדרך 4 מ". קווי הבנין האחרים 3 מ". אפשרי קו בנין 0 צידי אחד כאשר, בהתאמה יט קו בנין 0 כסוך במגרש הככן והכל לפי הוכניה בינוי של רצף פגרשיפ. |
| בינוי ציבורי ואיזור מסחר | שטח הבניה עד 15% משטח הקרקע המיועד | | לא יותר משתי קומות או 8.5 מ" | בהתאם להוכניות בינוי אשר הוגשנה בנפרד. |
| שטח ספורט | מבנים עד 5% משטח הקרקע המיועד ומתקנים אחרים (מגרשים בריכות וכו) עוד 20%. | | לא יותר משתי קומות או 8.5 מ" | בהתאם להוכניות בינוי אשר הוגשנה בנפרד. |

שטח פרטי פתוח כל בניה בשטחים אלה אסורה, פרט למקלט ולמתקנים הנדסיים. במקום אחר בהוראות הוכנית זו, מפורטות עבודות אחרות המותרות על פי החוק.

פרק ו' - תנאים מיוחדים והוראות בניה באיזורים.

באיזור המגורים חותר בניה בית משפחתי אחד למגרש. תכניות הבתים, הרחבותיהם ופיתוח הסטח, חוגשנה לאישור לוועדה ממקומית. חותר בניה מכנים דו - משפחתיים (קוי בנין 0) לפי התנאים המפורטים בפרק ה'. כל בעל בית יחויב לטעה לפחות 4 עצים, במגרשו לפי בחירתו.

פרק ז' - מקלוט ובניה בסחונית.

(1) המקלט יהיה צבורי (לא בחוך בחי המגורים) כאשר מרחק ההליכה המירבי למקלט לא יעלה על 70מ'. שטח רצפת המקלט יהיה בגודל 3מ' ר ליחידת מגורים.
דרגה המקלטים - ק 2.
(2) בבתי המגורים יבנה חדר בסחונק.

פרק ח' - תשתית, ניקוז והספקת מים.

(1) קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז וכיוב - הועדה רשאית להייב את המבצאים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי כיוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ, מהעבודות לבצוע הניקוז והכיוב.
(2) ניקוז - הניקוז יהיה לאורך הדרכים.
(3) כיוב - כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת כיוב וסהור שפכים, לפי דרישות הועדה. קוי הכיוב הראשיים יקבילו לדרכים ויונחו בתחומם, או בשטח פרטי פתוח או מחוץ לגבולות התכנית. הקווים המסננים יהיו בתחומי מגרשי המגורים. חותר הנחת קו מסני בתחומי מגרש מגורים גט אס הוא אינו שיך לבעל הבית בתנאי, שיונח בין קו בניה לבין גבול המגרש.

פרק ט' - שונות.

(1) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל - לא ינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבתם ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן: מקו אנכי מסוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל והחלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של הסבנה.
ברשת מתח נמוך - 2מ', נקו מתח גבוה 22 ק.וואט - 5מ' ובקווי מתח עליון 150 או 110 ק.וואט - 9.50מ'.
(2) אין לבנות בנינים מעל לקבל חשמל חת-קרקעי ולא במרחק עד 2מ' ממנו. אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

פרק י" - רשום הפקעות וחחילת ביצוע.

- 1) הפקעות - השטחים לצרכי ציבור בשטח חכנית זו המיועדים להפקעה, יופקעו על פי חוק התכנון והכניה - 1965.
- 2) חחילה ביצוא החכנית החשב אם - תוך שנתיים מיום אישורה יסתימו כל עבודות החשמית הכוללות: מערכת כביסים, ביוב ומים (הרחבת המאגר והתאמתו לקצב איכלוס המקום ובחאוס עם מנהלת הכנרה).
- תוך שנתיים מיום אישור החכנית סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

אין לנו התנגדות עקרונית להכניה, בתנאי שזו תהיה כחואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח החכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כזוה במקום הכממת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועש"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין הקמת הכלול בחכנית, אין בחתימתנו על החכנית וזכרה או הודאה ביום הסכם כאמור ו/או ויתור, על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שביצע מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הנופדת לנו מכח הסכם כאמור ועש"י כל דין, שכן החתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מ"מ הצפון

דיריך 6-10-91

חתימות:

משרד השיכון
מינהל לפנייה כפרית ויישובים חדשים

מחוז תל אביב
רמ"מ יושב ראש
שמעון הימן-אדדיכל
מחוז תל אביב
921214

חתימת בעל הקרקע.....

ד. מות
שם עובדים להתיישבות
קלאית שהומית בע"מ
י"ד י"ח הגולו

משרד הפנים מחוז הצפון
היקף הליכי הפנן ובניה (תורות שעה) התש"ן 1990
מס' תיק: 63428
הועדה לבנייה למגורים (מס. 18.91)
החליטה ביום 23.7.91 לאשר את התכנית
שם הועדה לבנייה
למגורים
פנה ופיקוח הפנן

הודעה על אישור תכנית מס. _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____