

37/11964/מק/ג... חודשה על הפקדת תכנית מס...
5309... פורסם בילקוט הפרסומים מס...
20/6/04... מיום...

ועדה מקומית
37/11964/מק/ג... הפקדת תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה לא...
20/6/04... 200400/...
מזכיר הועדה
מנהל הועדה

תאריך: 05/02/2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית גולן

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן

שם ישוב: מושב רמות

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית: תוכנית חלוקה בהסכמה, מפורטת גר/מק/37/11964.

מהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג 11964/ בתוקף.

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח: 262725	צפון: 750675
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
200000		13

1.3 שטח התוכנית: כ- 3.892 דונם במדידה גרפית- וכמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית: אורי פלג ת.ז. 005612809 נחלה 37 מושב רמות טל: 04-6731112.
נחמה פלג ת.ז. 00823024 נחלה 37 מושב רמות טל: 04-6731112.

מגיש התוכנית: אורי פלג ת.ז. 005612809 נחלה 37 מושב רמות טל: 04-6731112.
נחמה פלג ת.ז. 00823024 נחלה 37 מושב רמות טל: 04-6731112.

עורך התוכנית: אדריכל בני ארליך, מס' רשיון: 38709
ת.ד. 185 ראש פינה 12000.
טל: 04-6930550 פקס: 04-6930550

התואר
י.נ.א

ג
מס' תכנון
9.12.04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג' 11964/ בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1:250 - מסמך מחייב.

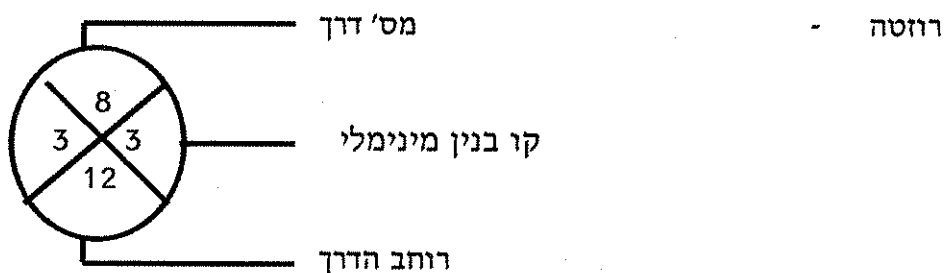
1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
פברואר 2004	עדכון 1
אפריל 2004 - להפקדה	עדכון 2
יולי 2004 - לאישור	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, ובהתאמה למשמעותם בתוכנית מפורטת ג' 11964/.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית - קו כחול עבה .
- גבול תב"ע קיימת - קו כחול עבה מקוטע.
- מגורים - צהוב.
- חקלאי - פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
- מספר חלקה קיימת - מספר ירוק בתוך עיגול ירוק.
- גבול חלקה קיימת - קו רצוף ירוק
- גבול גוש - קו עם משולשים בצבע ירוק
- מספר חלקה מוצעת - מספר שחור בתוך עיגול שחור.
- קו חלוקה מוצעת - קו כחול רציף.
- קו חלקה לביטול - קו כחול מקוטע.



1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
28.44%	1.107	28.44%	1.107	מגורים
71.56%	2.785	71.56%	2.785	חקלאי
100.00%	3.892	100.00%	3.892	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. חלוקה בהסכמה של אזור המגורים בנחלה כהכנה לפיצול נחלה עתידי ע"פ הנחיות ממ"י.
2. יצירת אפשרות לניצול הזכויות הקיימות למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי בפרישת השטחים המיועדים למגורים ולחקלאות ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד, לפי סעיף 62א (א) לחוק.
2. שינוי בגודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א (א) לחוק, וחלוקת אזור המגורים לשני מגרשים, כהכנה לפיצול נחלה ע"פ הנחיות ממ"י.
3. הגדלת מספר יחידות דיור מותרות ללא הגדלת ס"ה השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א (א) לחוק, כהכנה לפיצול נחלה ע"פ הנחיות ממ"י.
4. שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א (א) לחוק.
5. תוספת של 6% לאחוזי הבניה למגורים לפי סעיף 62א (א) לחוק.
6. הוספת אחוזי בניה לשטחי שירות ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 סעיף 13 (סע' קטן ב1, ב3).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	399	2
שטח חקלאי	1114	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

1. השימושים באזור המגורים יהיו כאמור בתוכנית מפורטת ג/11964.
2. השימושים באזור החקלאי יהיו לפי תוכנית מפורטת ג/11964.
3. הקמת יחידות ארוח תותר ע"פ הוראות תוכנית מפורטת ג/8677.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יח"ד סה"כ לזוהם	מס' צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניין מ' קווי בניין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
			במסודים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות C				שטחים עיקריים B	מעל מפלס הכניסה A
ראת העדה 4	A	4	8	2	41%	41%	5%	36%	41%	לפי תשריט לפי תשריט לפי תשריט	500	מגורים
-	-	-	6	1	40%	40%	-	40%	40%	לפי תשריט לפי תשריט לפי תשריט	600	שטח חקלאי

הערות:

1. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור מהנדס הוועדה מקומית.
2. קווי בנין למבנים חקלאיים קיימים לפי הקיים.
3. בתחום התוכנית, בשטח החקלאי ("האזור המשקי" ע"פ ג/8677) יותרו 4 יחידות אירוח בשטח 160 מ"ר (נוסף על השטחים המותרים למגורים ולחקלאות) ע"פ הנחיות תוכנית מפורטת ג/8677. תותר הקמת יחידות אירוח במגרש 37/3 בלבד (גודל מגרש 2.270 דונם).
4. במגרש 37/2 תותר יחידת דיור אחת בלבד. פ"מ יח"ב א"מ ג"מ

3.3. הוראות נוספות:
א. - הוראות והנחיות נוספות:

א.1. כללי

1. גישה: תותר גישה לאזור המגורים ע"י מעבר בשטח החקלאי.
2. חניה: תותר התקנת מקומות חניה בשטח החקלאי, לשירות אזור המגורים.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשת הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ – 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ – 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. – הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקן.

4. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"מד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, או נתקבל פטור מפיקוד העורף.

5. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר עבור יחידות אירוח לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית.

4.1. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות.

אין לנו התנגדות עקרונית לחכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הנייטרכיות. חתימתנו הינה לצרכי ייגנון בלבד, אין בה כדי להסמיך כל זכות ליוזם החכנית או להפיק ממנה שום זכות אחר בשטח החכנית כל עוד לא הוצעה השווא ונחתם זמני הסכם מתאם ס בויגו ואין חתימתנו זו באה בניגוד להסמיך כל זכות בשטח החכנית ו/או כל השווא נייטרכיות. לפי כל הוזה ועפ"י כל דין.

לנינו הסר שמה נייצהר בזה כי אם נושה או יורשתי של זיינו זככם בני השווא וניגול החכנית אין בהחיימתנו על כל זכות חכנית או הודאה בקיום בעל הקרקע וייגור על זכותנו זככתי בלי הפרהו ע"י שי שרכט נייאתנו על פיו זכויות כלשהו בשטח. והאו על כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניינתת אך ורק מניכודת מבט תכנונית.

חמה סלך
 יזם התוכנית
 תאריך

מינהל מרקקעי ישראל
 מחוז הצפון
 תאריך 20/12/04

בני ארליך - אדריכל
 מ. ר. 30709
 עורך התוכנית

"רמות"
 מושב עובדים להתיישבות
 חקלאית ושיתופית בע"מ
 מגיש התוכנית

06/12/2004
 תאריך