

7000235

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון והעליונה

317' ON חכניה מתאר מפורטת
לשנת 1979
לישוב קבוץ יצחק

מרחב התכנון: קיבוץ רמת

פרק א': התכנית

1. המקום: קיבוץ רמת
2. גבול התכנית: כמותת בתכנית
3. שם וחלוח התכנית: חכנית מחאר מפורטת ל קיבוץ רמת לכנת 1979
4. התוריש: התשריש בק"מ 1/1000 במצורף לחכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 639 דונם.
6. יוזמי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית כתובת: ח.ד. 92 חטיבת ההתישבות ירושלים
7. עורכי התכנית: ד"ר יצחק קובלר (הקב"ל) כתובת: מ. סולן 27
קיבוץ רמת - תל אביב
8. מבצעי התכנית: המינהל לבניה כפרית וישובים כתובת: הק"מ
תל אביב
חדשים מחוז ירושלים
קיסלובסקי 3

9. מטרת התכנית

- א. חיחום שטח פתוח ל- קיבוץ רמת
- ב. קביעת אזוריש ועבודות קרקע לשימוש שונים בתחום התכנית.
- ג. הגוויית רשת הדרכיש למיניהן וסיוגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם מבני איבור, מבני מסק, מבני מלאכה ותעשייה והחסנה באזורים נהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפוח סטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת חנאים, הנחיות וסלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות:

1. התכנית: חכנית מחאר מפורטת קיבוץ רמת כולל חשרישים והוראות.
2. הועדה: מועצת התכנון העליונה.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בחשריש בצבע בקוקו או במסגרת חיחומים מיוחדים במינה בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי חכנית זו.
4. חכנית חלוקה: חכנית לחלוקת מקרקעין לשהי חלקות או יותר מבוססת על חכנית מפורטת מאוסרת כחוק.

קו לאורך התחיה רח קו לאורך גדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן ציין במפורט אחרת בתכנית.

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במישור דרך.

כל אזור יתחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנון מפורט אשר לגביו חוגגת ותאורח תכנית בינוי, בסרט הוצאת רישון לכל מבנה בנפרד.

מבוססת על תכנית מהאר מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת: העמדת הבניינים, מידותיהם, מטפר קומותיהם, גובהם הכללי, הגיטות אל הבניינים, החווית דרכים בסטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלטיהם וכללים, טימוץ שטחי החניה, יוק סוגי נטיעות וכללים לפיהוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאספה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומה, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר הנרמה מדרוש לקביעת צורת המרחב המשובנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

מנהל הסכה המרכזית לבניה ולהפנוץ כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג': חלוקת האזחים הכלולים בגבול התכנית:

סמ"כ באחוזים	שטח בדונמים	צבע התשרים	אזור ל-
23.4	141.0	כתום	מגורים א'
2.2	14.0	צהוב	מגורים ב'
3.4	20.0	הלבן והצהוב כחול	מבני ציבור (כמהים וחברה)
3.3	21.0	הלבן והצהוב כתום	מבני ציבור חינוך וילדים
10.5	80.0	ירוק	פרטי פתוח (ציבורי פתוח)
11.0	70.0	ירוק והצהוב כתום כחול	ספורט
20.1	142.5	הלבן והצהוב כתום כחול	מבני משק וסירותי הקלאות לבנים
7.4	47.0	הלבן והצהוב כתום כחול	מלאכה, חקטיה והחסמנה.
0.7	43.0	צהוב	דרכים קימות
			דרכים מחוכננים
			סבילים
100%	1659.0		סה"כ

1. תכליות ושימושים:

לא יטמנו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרים לשום תכלית פרטית לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של חכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח החכנית, לאחר שנחמלנו החנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור חכנון מפורט שבגבולותיו יהיו כמסומן בתשרים, תוגט ותאושר חכנית בינוי, וזאת תאורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מסוער לשלבי ביצוע, במידה ולא בחמלאו דרישות אלה בחכנית זאת.

2. חוכן, ביחס לכל הסכם חכלול בגבולות החכנית, חכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

3. ייקבעו החנאים ויובטאו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגיסות, הנחה קווי והמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשיעור רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהסדורים דלעיל.

4. נקבעו החנאים והובטחו הסידורים ליישור ופילוי קרקע הדרושים לבצוע החכנית, לשיעור רצונה של הועדה.

5. יקבעו החנאים ויבטחו הסידורים מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לתחנים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לחנאי חכנית זו ולהנחה דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל ראית הועדה להתיר במקרים מיוחדים טיפ בהם ענין ציבורי, הקמה בנינים לפי חכנית מתאר מפורטת מאומצמת, אף לפני אישור חכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בטפופות לחנאים שהיא תקבע להקמתם,

פרק ה': רשימת תכליות ושימושים:

1. תכלית

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה, בחכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת זו של תכליות.

ג. קביעת התכליות הנ"ל, תיעשה בהתאם באופיו של המרכז והקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לכביבתו.

2. איזור מגורים:

איזור זה נועד לבנית מגורים בלבד, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר כגון מחסן לציוד ומוסך למרטיט.

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים גושיים או אזורים.
2. טרזים מסחרים ומחסנים.
3. מוסדות בריאות, דת, חינוך ותרבות.
4. מועדונים מוסדות נוער וילדים.
5. חדרי אוכל (בקיבוצים).

ב. כוהו לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורשות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשניה.

ג. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המהחייב זה.

4. שטחים פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינוח גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים
3. שטחים שמורים לצרכי ניזוק.
4. מחקנים הנדסיים למיניהם באיסור הועדה.

5. שטחים לדרכים:

דרכים איבוריות כולל שדרות, מעברים להולכי רגל, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסיים, נטיעות לאורך הדרכים.

6. שטחים למבני מלאכה ואחסנה ותעשייה:

מבנים לאחסנת הוצרת חקלאית או תעשייתית והאיוד והחומריים. מבנים למיון אריזה, מבנים למלאכה ולתעשייה.

7. שטח מסורט:

מבנים ומחקנים של סכורה מאורגן, מועדונים לספורט והינוך גופני.

8. שטח למוסדות:

מיועד למוסדות חינוך כולל פנימיות למועדונים ולחלמידים וכיוב. אזור זה מוגדר מאזור לתכנון מפורט.

9. אזור מבני מסק לפרטים (כמושב):

חלק מחלקה המתישב שיוותח לאחר הקמת אזור מגורים.

לוח לשימושים והגבלות בניה

מיקום וקווי בנין	מספר קומות	מספר יחידות דיור	שטח בניה מקסימלי	היזור
מקומם של מבנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בחשירים. כל סטייה חייבת באיסור מיוחד של הועדה. מבני עזר יקבעו לפי חכנית בנוי אחידה.	1 עד 2		גודל חלקה מגזרים יהיה שטח בניה יהיה _____ מ ² או % _____ מהחלקה. מבני עזר לא יעלו על _____ מ ²	מ ג ו ר י ס
מקומם, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות יהיו עפ"י חכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.			שטח להניני איבור ומוסדות	
מקומם, גודלן ויעודם וכן מספר הקומות במידה ויעלה על קומה, כמסומן בחשירים.			שטח למבני מלאכה וההוסנה	
כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.			<u>שטח ציבור פתוח</u> דוכים וחניות	
מתקנים כמפורט במקום אחר בהוראות אלה.			סטודט	

פרק ו': נטיעות וקירות גבול

1. טלוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל יזרן, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לחלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו מסום סיכון למסתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במסך החקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו מהודעה על חשבונו.

2. נטיעות עצים טסמירחם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכחב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז': תמונת, ניקוז, וניעול ואספקת מים:

1. קביעת סטנדי קרקע לפרויקט ניקוז, ביוט והניעול:

הועדה רשאית להליב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוט, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליו עבודה, הוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, והניעול.

2. סמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדרים ודרושים למלחמה בקדחתו כהתאם לדרישות כסדר הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כותנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליב מוגטת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילה דרך.

4. ביוט:

כל בנין בשמהה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוט, לפי דרישות הועדה.

5. מים:

הועדה תצטרך פיהות לאספקת מים מתואמות עם חכניות החכנית.

6. תאום:

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, ותאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקקות-הנוגעות בדבר.

פרק ח': סונות:

איסור בניה מתחת לקווי חטמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חטמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהווט החיצוני הקרוב ביותר של קו חטמל. אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ- 3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ- 2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פיקוח על הבנייה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע החכנית.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסכמת ובאסור הועדה בכל הדור ואזור פרט למסלולי הזרכים.

ח ח י מ ח

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המנהלת הכללית
התנן לתכנון החישובות (כפוי מדי)
ורנאלים

חתימת המתכנן

הה"ח
התכנון העולמית
התכנון החישובות

חתימת היוזם

