

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית בסמכות ועדה מחוזית  
תחום שיפוט מועצה מקומית רמת ישי

תכנית מס': ג/9122

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9122 "הזזת שביל להולכי רגל ואיחוד וחלוקה בחלקה 32" תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).
2. יחס לתכניות אחרות: התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכניות מתאר ג/303, ג/4392 ולכל התכניות הקיימות החלות בתחום תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לתכנית זו תקבענה הוראות התכנית הזו.
3. הקרקע הכלולה בתכנית:
 

גושים	11181
חלקות בשלמות	47, 33, 32, 46, 102
4. שטח התכנית: 8,631 מ"ר
5. יוזם התכנית:
  - 5.1 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים".
  - 5.2 - המועצה המקומית רמת ישי.
6. בעל הקרקע: מועצה מקומית רמת ישי ופרטיים.
7. עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים".
8. מטרת התכנית:
  - 8.1 - מתן הוראות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
  - 8.2 - לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח לבניה בתחום התכנית.
  - 8.3 - הסדרת מערכת הדרכים.
  - 8.4 - הסדרת בניה קיימת בתחום התכנית.
  - 8.5 - חלוקת חלקה 32 ל-4 מגרשים (עפ"י קיים).

9. מסמכי התכנית: התכנית כוללת תקנון זה ותשריט בקנ"מ 1:1250 ו-1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים ג'	צהוב
(4) שטח מרכז מסחרי	פסים אפור באלכסון
(5) חניה	קוים אלכסוניים באדום
(6) דרך רשומה ומאושרת	חום
(7) דרך להולכי רגל (שביל)	ירוק עם קיוקו אדום באלכסון
(8) דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
(9) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
(10) קוי בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
(11) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
(12) גבול גוש	קו ירוק משונן
(13) גבול חלקה	קו ירוק דק
(14) קו מתח גבוה	קו ונקודתיים אדומים לסרוגין
(15) קו בנין	קו כחול מקוטע סביב הבנין

10. שימושים ותכליות: לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10.1 אזורי מגורים ג':

- יותרו הקמת בניינים בהתאם להוראות טבלה בסעיף 25 כדלקמן:
- א. בתי מגורים חד או דו משפחתיים.
  - ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים.
  - ג. חנויות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.
  - ד. חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.

10.2 מרכז מסחרי:

- יותרו הקמת בניינים בהתאם להוראות טבלה בסעיף 25 כדלקמן:
1. חנויות שאין בהן מטרד לסביבתן.
  2. משרדים, סוכנויות, בנקים.
  3. בתי קפה ומסעדות.
  4. מגורים ב-3 קומות עליונות בתנאי שהכניסה אליהם תהיה נפרדת מהשמושים האחרים ושחלק מהחצר תיועד לשמוש דיירי הדירות.
  5. בנייני ציבור המשרתים את השכונה.

10.3 חניה - שטח החניה ישמש לחניית רכב כפוף לפקודת התעבורה. (ראה סעיף 12).

10.4 שביל - ישמש רק להולכי רגל בלבד, לנוחיות הצבור הולכי הרגל ויכלול מדרגות, קירות תומכים, מקומות ישיבה וכו'.

10.5 דרך - תשמש כתוואי נסיעה להולכי רגל ורכב, וכן להנחת תשתיות כגון: ביוב, חשמל וכד'.

11. תכנית פיתוח שטח

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 1.20 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בקנה מידה של 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.

12. חניות

א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע 2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש באזורי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ב. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחניית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת המועצה המקומית והועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.

ג. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחניית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי 0. בתנאים הבאים:

1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו-3.0 מ' במקרה של גג רעפים - גובה מקסימלי פנימי של 2.20 מ'.
  2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
  3. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות.
13. עתיקות: כל עבודה או היתר בתחום תכנית זו יותנה באשור רשות העתיקות.
14. ביוב  
מבקשי היתר בניה יחוייבו בהתקנת בורות רקב וספיגה תקינים, כמו כן, יחוייבו בהכנה לחיבור לביוב מרכזי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ואישורו.
15. מקלטים  
לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.
16. הרחקת אשפה  
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה.
17. הפקעות  
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית.
18. נטיעות עצים ושמירתם  
א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.  
ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה. כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.  
ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.
19. ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב  
יש לשמור על הקרקע הדרושה לצרכי ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית. אין לבצע עבודה כלשהי בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לעבודות הדרושות למטרה זו. שינוי תוואי המערכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.
20. בזק  
כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל  
 א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
 ובקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה  
 מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי  
 החשמל, לבין החלקה הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
8 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21 מטרים	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22. היטל השבחה  
 היטל השבחה יגבה כחוק.

23. חתימות

איתן זרבי  
 אדריכלית מתכנן  
 "מבוא-העמקים"

עורך התכנית

יזם

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "מבוא העמקים"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "מבוא העמקים"

בעלי הקרקע:  
 זאב שוורץ  
 אש זמל  
 רמת ישי

תאריך הכנת התכנית: 25.11.95

25. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים (תשנ"ב 1992).

25. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה  
 חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב (1992).

מס' יחיד במגוון סה"כ	צפיפות נטו מס' יחיד למגוון	מקסימלי (1)		מקסימלי (2)		מקסימלי (3)	מקסימלי (4)	מקסימלי (5)	מקסימלי (6)	מקסימלי (7)	מקסימלי (8)	מקסימלי (9)	מקסימלי (10)	מקסימלי (11)	מקסימלי (12)	מקסימלי (13)	מקסימלי (14)	מקסימלי (15)	מקסימלי (16)	מקסימלי (17)	מקסימלי (18)	מקסימלי (19)	מקסימלי (20)
		מקסימלי (1)	מקסימלי (2)	מקסימלי (3)	מקסימלי (4)																		
1	1	(A) 7	2	67%	34%	7%	60%	—	4 א 4 לפי תשריט	4	(B) 3	500	(G) ג'										
2	2											600											
1	1	13	(F) 3 קומות + עמודים	95%	32%	5%	90%	—	4 א 4 לפי תשריט	4	(E) 3	500											
2	2											600											

- (A) תותר הגבהת מבנה מעבר לגובה בניין מקסימלי ב-2.0 מ' במקרה של גג רעפים  
 ובתנאי שלא תווצר קומה נוספת.  
 (B) בניינים שהיו קיימים לפני אישור תכנית זו (בהתאם למסומן בתשריט)  
 בקו בנייה קטן יותר מהמותר יאושרו. (החוספות יותרו בהתאם לקווי הבניין  
 הקבועים בתכנית זו).  
 (C) למסחר בלבד.  
 (D) גובה הבניין ימדד מפני קרקע טבעית בכל נקודה.  
 (E) המרווחים יוגדלו לפי מספר קומות.  
 (F) במקרה של בנייה ב-3 קומות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטריד לסביבה הדבר יבדק  
 בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר לכל בעלי זכויות בקרקע הגובלת, אישור מוקדם  
 ע"י מתן חודעות מתאימות לכל בעלי זכויות הסביבה, אישור משרד העבודה  
 של המועצה המקומית, אישור משרד הבריאות, אישור שירותי הכבאות.  
 (G) משרד התחבורה, כמו כן, יותנה מתן היתר באישור שירותי הכבאות.  
 חישוב אחוזי הבנייה בהתאם לתקנות. כל חלקי הבניין יכללו בחישוב אחוזי  
 הבנייה.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תוכנית מס' א 9122  
 תוכנית המחוזית לעיריית לוד תכנית תהליטה  
 ביום 13.5.97 למס' א 1357 את התכנית.  
 סמליל לתכנון לוויר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' א 9122  
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 16.9.97  
 בעיתון ארץ צד ביום 30.5.97  
 ובסיתון מקומי ירושת ראון ביום 30.5.97

הודעה על אישור תכנית מס' א 9122  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4531  
 ביום 12.6.97 מתל"ב 3786