

רמת השרון תכנית תעשייה - 1983
המחלקה לתיאור תכניות ולבניה
מחלקת התכנון

מס' 2639/8

מחוז הצפון

שם התכנית: תכנית תעשייה לייצור ולמכירת

נפת יזרעאל

30.3.94

תאריך

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקס"

8639/8

תכנית מפורטת מס' 2 / מע / 0013 רמת ישי.

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8639/8 ותחול על השטח המוחסם בקו כחול בתשריט המצורף. (להלן התשריט).

2. נחס לתוכניות אחרות: התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 4776/ג.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 11182 חלקות 18 - 10 , 44 , 45.

גבולות:
בצפון - גו"ח 11182/10
בדרום - גבול גוש 11182
במערב - גו"ח 11182/23-34
במזרח - גבול גוש 11243

4. שטח התכנית: כ - 44 דונם , מדידה גרפית.

5. כוזם התכנית: המועצה המקומית רמת ישי.

6. בעל הקרקע: מועצה מקומית רמת ישי , ופרטיים.

7. עורך התכנית: אדריכל ארגוב שכתאי , קרית טבעון.

8. מטרת התכנית:

8.1 שינוי יעוד משטח המיועד למבני צבור לשטח ציבורי פתוח.
8.2 בטול דרך והפיכתה לש.צ.פ ומגורים כדי לאפשר מתן ליגליזציה למצב קיים.

שינוי זה מוזמן על ידי הוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 16/3/94 .
וכן על ידי המועצה המקומית בהחלטתה מיום 22/8/94 .

משרד הפנים מנהל תכנון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1967

אישור תכנית מס. 8639

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה יזרעאל
ביום 24.4.95 לאחר את התכנית

סמכיל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 8639
פורסמה בעיתון הפרסומים מס. 4326
תאריך 10.8.95

ציננים בתשריט:

גבול התכנית.	_____
כביש לבטול.	///////
מגורים ב'.	☐
דרך גישה מוצעת.	☐
כביש קיים או מאושר.	☐
שטח לבניני ציבור.	☐
שטח ציבורי פתוח.	☐

10.1 שמושים ותכליות.

מגורים ב'

10.1 א' - בתי מגורים חד משפחתיים על מגרש מינימלי של 500 מ"ר או דו משפחתיים על מגרש מינימלי של 600 מ"ר.

ב' - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים.

ג' - חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.

ד' - חנויות למסחר באשור הוועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.

10.2 שטח ציבורי פתוח

ישמש למגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל, מדרכות, חניות, נטיעות.

יותר הצבת מתקנים כגון: פח-אשפה, ספסלים, תאורה, גדרות. מקלטים הקיימים ב ש.צ.פ. יקבלו ליגליזציה, לא תותר הקמת מקלטים חדשים ב - ש.צ.פ.

1. בניינים קיימים.

לגבי בניינים קיימים מרווחי הבניה יהיו כפי שקיימים בפועל כדי לאפשר מתן ליגליזציה למצב קיים.

תכנית פתוח שטח

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בנקשתם בהיתר תכנית פתוח שטח בה יפורטו גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חבור למערכות הקימות, ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה, לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 1.2 מטר עד 1.5 מטר, מצופה אבן גלילית.

תכנית פתוח שטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אשור הוועדה המקומית ואשור המועצה המקומית.

חניות .13

א' - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לבצוע 2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש באזורי מגורים על פי תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ב' - לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת המועצה המקומית והוועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.

ג' - הוועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1 מטר וצדדי מינימלי 0 בתנאים הבאים.

1 - גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.4 מטר במקרה של גג שטוח ו - 3 מטר במקרה של גג רעפים

2 - הבטחת ניקוז לכוון מגרש המבקש.

3 - הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות.

חלוקת הקרקע .14

לא יוצא היתר בניה אלא רק לאחר שתאושר תכנית חלוקה על ידי הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

תשריט חלוקה יערך כתשריט לצרכי רישום על ידי מודד מוסמך ויוחתם על ידי.

לכל מגרש מוצע ע"י תשריט לחלוקה תובטח גישה מדרך קיימת שרוחבה המינימלי יהיה 3 מטר.

הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת משנה למגרשים על פי גודל מינימלי של המגרש - קבוע בתקנון.

ביוב .15

מבקשי היתר בניה יחויבו בהתקנת בורות רקב וספיגה תקינים, כמו כן יחויבו בהכנה לחבור ביוב מרכזי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ואשורו.

מהלטים

לא יוצא היתר בניה אלא באשור הבקשה על ידי רשויות הג"א.

הרוקת אשפה

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה.

הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי צבור יופקעו לפי סעיף 188 , 189 , 190 , לחוק התכנון והבניה וירשמו על ידי המועצה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם

א' הוועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים, וסלוקם של עצים המפריעים לדרך.

ב' לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה. כמו כן להכנס לנכסו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.

ג' הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים 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.

ניקוז, תעול, אספקת מים וביוב

יש לשמור על הקרקע הדרושה לצורכי ניקוז, תעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית. אין לבצע עבודה כלשהי בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מטר מהם, פרט לעבודות הדרושות למטרה זו.

שינוי תוואי המערכות הקיימות-או המתוכננות יחויב באשור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי היתר.

בזק

כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.

אסור 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 כיו התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטר.

5 מטר.

8 מטר.

20 מטר.

רשת מתח גבוה

רשת מתח גבוה עד 22 ק"ו

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב' אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל או בקרבת תיילי החשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור ובהסכמה מחברת החשמל.

23. היטל השבחה.

היטל השבחה יגבה כחוק.

24. חתימות:

מועצה מקומית רמת ישי

גא' שוורץ

ראש המועצה

היוזם: מועצה מקומית רמת ישי.

עורך התכנית: אדריכל ארגוב שבתאי, קרית טבעון.

אריאל שבתאי

ארכיטקט

תעודת רישום מס' 6011

רח' השק דים 64 טל. 932708

ק. טבעון

04/9836018

שם האזור (שמושים עקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניה (A)			אחוזי בניה / שטח בניה	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה
מגורים ב' (E)	500 ----- 600	(C) ק2=3	(C) ק2=3	4 או לפי ושר- יט.	(D) 95 % + קומת עמודים.	-----

מקסימלי (F)				גובה בנין מקסימלי		מס' יח"ד במגרש סה"כ
שמוש עקרי	שטחי שרות	לכיסוי קרע	סה"כ	מספר קומות	במטרים (B)	
90 %	5 %	32 %	95%	(D) 3 + ק' עמודים	13	1 ----- 2

(A) בנינים שהיו קיימים לפני אשור תכנית זו (בהתאם למסומן בתשריט)
בקו בניה קטן יותר מהמותר יאושרו. (התוספות יותרו בהתאם לקווי
הבנין הקבועים בתכנית זו.)

(B) גובה הבנין ימדד מפני קרקע טבעית בכל נקודה.

(C) המרווחים יוגדלו לפי מספר הקומות.

(D) במקרה של בניה ב - 3 קומות , חובה לתכנן חניה בקומת העמודים.

(E) בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטרד לסביבה
הדבר יבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי הזכויות בקרקע הגובלות,
אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור משרד הבריאות, איכות הסביבה,
משרד העבודה ומשרד התחבורה. כמו כן , יותנה מתן היתר באשור שרותי
הכבאות

(F) חישוב אחוזי הבניה בהתאם לתקנות. כל חלקי הבנין יכללו בחישוב אחוזי
הבניה.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

הפקדת הכניח מס' 86331
הועדה המחוזית לתכנון לבט"ה החליטה
ביום 19.10.74 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 86371
מורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום