



מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה למגורים

מבוא העמקים

רמת - ישי

שכונת עמיגור

תכנית מס': 8632/ג'

המהווה שינוי לתכנית 4031/ג' בתוקף.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 8632/ג'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החלה
 ביום 15.1.96 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

המגיש: מ.מ.י. - מחוז הצפון

מאי 1995

הודעה על אישור תכנית מס' 8632/ג'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

התכנית מס' 8632/ג' תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מבוא העמקים
 מאת מאכא מס' 8632/ג'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה עם
 תאריך 30.8.94
 יושב ראש הועדה



פרק א' - כללי

1. מחוז: הצפון

2. מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

3. ישוב: רמת ישי

4. ק.מ.: 1:1250

5. גושים וחלקות:

11243	11184	11183	11182	11181	גוש
3	,39,37	,7-5,1	26-23,3	65,48-46	
	,42,41	,12,10	40-38	,76,,72,67	
	,48-45	,15,14		,82,80,77	
	139,112	,19,17		105,98,89	חלקות:
		24,23,21			
		,31,29-27			
		,48-46,33			
		.50			

6. שטח התכנית: 241.515 דונם.

7. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "שכונת עמיגור" ומספרה 8632/ג - להלן התכנית. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט ת.ב.ע. 4031/ג' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250.



8. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" להלן התקנון הכולל 11 עמודים. ותשריט תכ. מפורטת 4031/ג' צבוע בק.מ. 1:1250, והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

9. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית 4031/ג' שבתוקף. במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית מפורטת אחרת קודמת לתכנית זאת והמתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זאת תהא עדיפות לתכנית זאת על פני קודמותיה.

10. גבולות התכנית

הגבולות המסומנים ע"ג התשריט בקו כחול ועבה.

11. בעל הקרקע

ממ"י.

13. יוזם ומגיש התכנית

ממ"י מחוז הצפון.

14. המתכנן

מח. תכנון מ.מ.י. מחוז הצפון.

15. מטרת התכנית

להתאים תקנון תכנית 4031/ג' למצב הקיים במציאות, ולאפשר לדיירי השכונה ובעלי זכויות בקרקע להרחיב את בתיהם; במקרים בהם ת.ב.ע. 4031/ג' חסמה שלא במתכוון אפשרות זו.



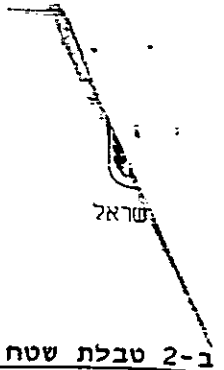
זרק ב' - פרשנות

ב-1 באור סימני התשריט

1. גבול התכנית המוצעת קו כחול
2. דרך מוצעת..... צבע אדום
3. דרך גישה..... פספוס ירוק אדום.
4. מגורים ב'..... צבע תכלת
6. מבני ציבור חום מותחם חום כהה.
7. דרך קיימת (מאושרת)..... צבע חום
8. ש.צ.פ (שטח ציבורי פתוח)..... צבע ירוק
9. בנין קיים..... קו סגור שחור
10. שטח חקלאי..... פסים ירוקים.
11. קו מקווקו..... גבול חלקה קיימת
12. קו שחור עם משולשים..... גבול גוש
13. קו משורטט רצוף..... גבול מגרש - מוצע.
14. ספרה בעיגול..... מס. חלקה ישן
15. ספרה בשחור מודגש..... מס. מגרש - מוצע
16. מספר דרך..... מס. ברבע עליון של העגול
17. רוחב דרך..... מס. ברבע תחתון של העגול
18. קו בניין מינימלי (קדמי)..... ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
19. מס' בן 5 ספרות..... מס' גוש
21. דרך לביטול..... קוים אדומים.



מינהל | מקרקעי | ישראל |



ב-2 טבלת שטחים ושימושים

<u>יעוד השטח</u>	<u>שטח בדונם</u>	<u>אחוז מס"ה</u>
מגורים ב'	172.743	71.3
דרכים	52.700	21.70
מבני ציבור	13.320	5.30
שטח חקלאי	2.000	0.80
ש.צ.פ.	2.850	1.00
ס"ה	241.515	100.00



דק ג' - רשימת תכליות

1. מגורים ב'

מגורים בבתיים בודדים לבניה עצמית, או בניה מרוכזת.
על כל מגרש תבנה יח"ד אחת.
על מיגרשים ששיטחם עולה על 600 מ"ר תותר הקמת בית דו מישפחתי.
הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה
שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מטר, והמרווח הזה יהיה סגור.
לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.
ניתן יהיה לבנות מוסך חניה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות.
תותרנה תוספות בניה למבנים קיימים בהמשך לקווי בניין הקיימים, אף אם אינם
שומרים על מירווחים חוקיים, ובתנאי שהבניין לא פולש לשטח ציבורי.
הוראות הבניה לפי טבלה.

3. מבני ציבור

ישמשו להקמת מבני ציבור כגון:
מוסדות חינוך, דת ובריאות.
הוראות בניה לפי טבלה.

4. דרכים קיימות ומוצעות, דרכי גישה.

כוללות מדרכות חניות רחבות ומעבר לתשתיות.

6. ש.צ.פ.

ישמשו עבור ככרות, גנים, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שבילים, מתקנים הנדסיים
כגון תקשורת, ביוב, ניקוז וחשמל, שמור צמחיה טבעית קיימת, וכו'.



רק ד' - הוראות כלליות

1. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

פתרון החניה יהיה בתוך המגרש עצמו.

באזור המגורים התכנית תתן פתרון חניה של 2 מקומות חניה עבור יחידת דיור - בתוך המיגרש.

2. תנאים מיוחדים

- 2.1 לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונים של הבניינים.
- 2.2 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 2.3 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.4 יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דוודי שמש לחמום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אם ע"י מסתור ואם ע"י שילובם בשפועי גג רעפים.
- 2.5 לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים, ובתחום המגרש הם יהיו תת-קרקעיים.
- 2.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- 2.7 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
- 2.8 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.9 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.10 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני מגורים.
- 2.11 בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- 2.12 רשת הטלפונים, התקשורת והזנות לחבורי אנטנות טלזיזיה-התקנות חדשות- יהיו תת-קרקעיות.
- רשת החשמל: בתאום עם חברת החשמל. בכל מקרה-התחברות חדשה מהעמוד למבנה תהיה תת-קרקעית.
- 2.14 ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות נקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
- 2.15 בגבולות הצידיים של המיגרש לא תותר הקמת קירות העולים על גובה 2.5 מ' מפני הקרקע בשעת מסירת המיגרש הקירות יהיו מאבן לקט מקומית עם פוגות שקועות.



3. עבודות פתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנן בשלמותו.

א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

ב. בשטחים הצבוריים, ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ד. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

4. גינון וצמחיה

עבור כל מבנן תוגש למהנדס הועדה תכנית גינון והשקיה, אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה למבנן.

5. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך	- 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	- 8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח	- 10 מ'

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.



7. מס השבחה

מס השבחה יגבה כחוק.

8. עתיקות

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

9. אספקת מים

תעשה ע"י מערכת אספקת מים עירונית.

10. כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הועדה המקומית.

11. ביוב

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח למערכת הביוב העירונית או לקבל אישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות לפתרון אחר.

12. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

הערות	מס. יח"ד מקס.	מרווחים במטרים קדמי צדדי אחורי	גבה	לכניסה מעל מתחת	אחוזי הבניה/ס"ה מ"ר מבונה עקרי שרות ס"ה אחוז מקס. בק. הקרקע	גדל מגרש מקניימלי	הזווית
על מגרש שגודלו מעל 600 מ"ר יותר לחקים מבנה דו משפתי.	1	3.0 3.0 ***	2 קומיות	לפי שיקול דעת המתכנן	30% 70% 10% 60%	400 מ"ר*	מזרח דרום
		"-	"-	"-	50% 80% 10% 70%		בניין ציבור

*** עבור תוספות בניה (קומה) ניתן יהיה להוסיף על קונטור הבנין הקיים גם אם הוא חורג מקווי בנייה המותרים, ובלבד שהמיבנה אינו חורג לשטחים ציבוריים

* במיקרים בהם הוצא היתר או הוחכר מיגרש ששיטחו קטן מ-400 מ"ר קודם תכנית זו, תותר בניה על מיגרש זה, ובתנאי ששיטחו לא יפחת מ-220 מ"ר.

את ישראל



מינהל | מקרקעי | ישראל

ישראל

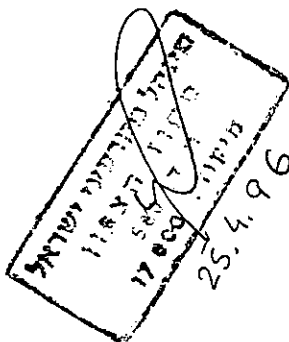
13. חתימות:

..... יוזם התכנית

..... בעל הקרקע

..... עורך התכנית

מס. רישיון... 28718



תאריך: אוגוסט 1994