

5.5.93

2 - 1584

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה
(הוראת השעה).
מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים".

תכנית מס' ג/במ/174

"הדר - ישר - בנה ביתך"

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/45

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות
חוק זה חלות עליה.

נערך 20.1.93
ע"י דונית לכטמן אדריכלית
ת.ד. 7081 חיפה 31070
טלפון: 04-258754

- 1 -
מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה. (הוראת שעה).

מרחב תכנון מקומי " מבוא העמקים "

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא "הדר ישי - בנה ביתך".
תכנית מס' ג/במ/174 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/45.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/45 שאושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראת חוק זה חלות עליה.
התכנית אושרה למתן תוקף ב-18/7/91 ופורסמה בי.פ. מס' 3904 עמוד 3207.
לתכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

3. גבולות התכנית

האתר תחום מצפון ע"י כביש מס' 75 טבעון - נצרת, ממזרח ע"י כביש הכניסה הדרומי לרמת ישי, מדרום ע"י אדמות כפר יהושע ומערב ע"י חלקה 117. הכל כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

4. שטח התכנית

שטח התכנית כ- 162 דונם. (עפ"י מדידה גרפית).

5. מס' יחידות דיור

התכנית כוללת:
115 מגרשים חד משפחתיים.
45 מגרשים דו משפחתיים.
סה"כ 205 יחידות דיור (לפי פרוט בסעיף מספר 16).

6. הקרקות הכלולות

<u>חלקי חלקות</u>	<u>חלקות</u>	<u>גוש</u>
118	67 - 100	11184
119	102 - 116	
	131 - 130	

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

8. יוזם התכנית
חברת "ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ והמועצה המקומית רמת ישר.

9. עורך התכנית
אד' רונית לכטמן.
ת.ד. 7081 חיפה.
טלפון 04-258754.

10. מסמכי התכנית
התכנית כוללת:
10 דפי הוראות בכתב.
גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250.
נספח לפיתוח.

11. מטרות התכנית
א. שינוי ג/במ/45.
ב. בטול שטח מסחרי.
ג. שינוי גבולות אתרים לבנייני צבור.
ד. חלוקת מגרשי הבניה לאזור מגורים א - מגורים במבנים חד משפחתיים ו-א1 מגורים במבנים דו משפחתיים.

12. טבלת שטחים

יעוד	שטח במ"ר	%
מגורים א' / א'1 ש.צ.פ. ושביל	86.5	53.40
הולכי רגל	32.5	20.06
דרך מאושרת	36.5	22.53
בנייני ציבור	6.5	4.01
סה"כ	162.0	100.00

13. שלב הביצוע
ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בניה שתבוצע בשטח התכנית ייעשה בשלבים שיטתיים כדי להבטיח רצף צמוד של פיתוח, דרגת פיתוח מתאימה ומספקת בכל שלב ושלב.

14. חלוקה לאיזורים וביאור ציוני התשריט

גבול תכנית	- קו כחול כהה.
איזור מגורים א'	- כתום.
איזור מגורים א'1	- כתום מותחם אדום.
אתר לבניני צבור	- חום מותחם קו חום כהה.
שטח למסחר	- אפור.
שטח ציבורי פתוח	- ירוק.
דרך מוצעת	- אדום.
דרך קיימת או מאושרת	- חום בהיר.
שביל להולכי רגל	- ירוק בהיר מטויט אדום.
דרך לביטול	- קווקו אדום.
מספר הדרך	- מספר ברבע העליון של העיגול.
קו בנין	- מספר ברבעים הצדדיים של העיגול, או לחילופין מידה הרשומה בתכנית קווי בנין ושירותי בינוי. בכל מקרה של סתירה, תכריע המידה בגוף המגרש בתכנית קווי הבנין.
רוחב הדרך	- מספר ברבע התחתון של העיגול.
גבול חלקה מוצעת	- קו מלא בצבע שחור.
גבול חלקה לביטול	- קו מלא בצבע צהוב.
מספר חלקה מוצע	- מספר בתוך עיגול בצבע התשריט.
מספר חלקה לביטול	- מספר בתוך עיגול מקווקו בצבע התשריט.

15. שימוש בקרקעות ובנינים
לא יינתן רישיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקעות או בנינים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

16. רשימת תכליות
א. איזור מגורים א'
ישמש למגורים צמודי קרקע חד משפחתיים. כשמוש עיקרי יותר גם משרד למקצוע חפשי בתחום המבנה, ובלבד שלא יגרם נזק לשכנים ושטח המשרד לא יעלה על 20% מסה"כ שטח לשמוש עקרי. שטח המשרד יחשב כחלק משטח לשימוש עיקרי ולא כשטח שרות. תותר בנית מבני עזר; מחסן בתחום המבנה וחניה לפי הפרוט בסעיף חניה. מספר מגרשים חד משפחתיים:
22-32, 37-66, 70, 71, 73-91, 93, 101-122, 126-129, 131-139, 141-155, 159, 160.

1. א. איזור מגורים א'1
ישמש למגורים צמודי קרקע דו משפחתיים. תותר בנית מבני עזר; מחסן בתחום המבנה וחניה לפי הפרוט בסעיף חניה. מספר מגרשים דו משפחתיים:
1-21, 33-36, 67-69, 72, 92, 94-100, 123-125, 130, 140, 156-158.

- ב. אתר לבניני צבור
ישמש להקמת מבני ציבור: מוסדות חינוך, גני ילדים ובית כנסת או לכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה. לא תחול חובת הקמת מבנים אלה על יוזמי התכנית.
- ג. שטח ציבורי פתוח
ישמש למשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, טרנספורמטורים, בנעלות חברת החשמל לישראל, כלי אגירת אשפה ומבנים הנדסיים.
- ד. דרכים
שטחים המוגדרים בתכנית כדרכים ישמשו לכבישים ולמדרכות. כבישים ישמשו למעבר ולחניה לכלי רכב פרטיים וציבוריים. שבילים ישמשו למעבר להולכי רגל בלבד. כמו כן ישמשו דרכים למעבר קווי תשתית, נטיעות ולמיקום מתקני אשפה.

17. תחילת ביצוע התכנית
תחילת ביצוע התכנית תיחשב תוך שנתיים מיום אישור התכנית, סיום 20% מיסודות הבניה ליחידות דיור המתוכננות להיבנות עפ"י התכנית, ובהתאם לכך גם התשתיות (דרכים, מים, ביוב וניקוז).

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואיזור בניה בתוכניות ובהיתרים משנ"ב 1992). השטחים מחושבים לפי תקנות חישוב שטחים ואיזור בניה המשנ"ב 1992 וכוללים את כל השטחים המקודדים למטרות עיקריות וכן שטחים מתחם לכניסה הקובעת ומתחם לפני הקרקע. שטחי שירות - בהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים ואיזור בניה המשנ"ב 1992 (כולל: מרחב מוצג, חדרי מכונות, חניות וקומות מפולשות, מסדים וכיו"ב).

מס' יחיד נמגרט	גובה בניה מקסימלי		איזור בניה/שטח בניה מקסימלי						קווי בניה			רווח מגרט מינימלי	גודל מגרט מינימלי במ"ר	שם האיזור (שמושים) עיקריים
	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שמושים עקריים	מתחם למפלס כניסה	מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	מרחב למעט תריגים של			
1	שתי קומות ומסד סה"כ 7 מטרים ואג רעפים בגובה 5.8 עד 60%	60%	35%	10% לא יותר מ-45 מ"ר.	10% לא יותר מ-45 מ"ר.	50% 240 מ"ר הנמור מבין השניים	285 מ"ר	5	5	3	מרחב: הוראות אלא יחולו בכל שטח התכנית למעט מדרגות שונות בגוף המשריט והנספחים.	20 מ' למעט תריגים של 17 - 20	450	מגורים א'
2	11 מ'. הגובה מותר לפני מדרגה מהנקודה הנמוכה ביותר של המדרגה במזית העיקרית במגרט.	85%	50%	15%	70%	70%	290 מ"ר	5	5	3	20 מ' למעט תריגים של 17 - 20	450	מגורים א'	
														20 מ' למעט תריגים של 17 - 20

18.2

מגרשים הפונים לכביש הכניסה לרמת ישי

כל המגרשים הפונים לכביש הכניסה לרמת ישי שמספריהם 28-32, 57-70, 160, 120, 121, ייבנו כך שהמעטפת החיצונית שלהם תושלם מראש לגודל הסופי ולמספר הקומות הסופי. גג הרעפים ייבנה כבר בשלב הבניה הראשון. לא תותר תוספת בניה חיצונית כל שהיא במגרשים אלה אלא השלמת הבניה בתוך המעטפת. המדרווחים יהיו כמפורט בתכנית קווי הבנין כאשר המדרווח הקדמי יהיה 8 מ'.

18.3

עיצוב אדריכלי

א. כל הבתים יהיו עם גגות משופעים מרעפים בשטח שלא יפחת מ- 50% משטח הגג. גמר קירות חיצוניים יהיה טיח אקרילי בגוון בהיר. יותר ציפוי חלקי או מלא של אבן טבעית מלבנית בהירה.
ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים.
ג. צינורות או כבלים כלשהם על הקירות החיצוניים של המבנים יותקנו בצורה מסודרת ולפי תכנית מעוגנת בהיתר בניה.

ד. מתקנים לקולטים ודודי שמש יורכבו:

1. במקרה של גג משופע:

- על משטח אופקי הבולט $1/2$ מ' מגג הרעפים ובתנאי שהדוד בשכיבה.

- הדודים יונחו מתחת לשיפוע והקולטים בשפוע גג החזית הפונה לדרום.

2. במקרה והקולטים על גג שטוח יש לתכנן מסתור לדוד ולקולטים, על הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה.

ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים אלא אם יצופו בקיר בנוי. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. מיקום אנטנת רדיו וטלביזיה, מזגנים וארובות יהיה חלק מתכנית ההגשה ויקבל את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

18.4

פיתוח

א. במגרשים הגובלים עם רצועת הירק בה עובר מובל הניקוז של נחל בית לחם יתוכנן מפלס הרצפה הנמוכה ביותר במבנה כך שתהיה גבוהה לפחות ב- 4.0 מ' מעל מפלס אינברט המובל בנקודה הגבוהה ביותר בקטע הסמוך למגרש.

המפלס הנמוך ביותר בפתוח המגרש לאורך הגבול עם רצועת הירק יהיה לפחות 3.70 מ' מעל למפלס המובל.

ב. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הפיתוח ויהוו חלק מהתכנית להיתר.

ג. לא תותר הקמת החניה המקורה ו/או הבנויה, פינות לאשפה ופינות לגז אלא כחלק ממערך פיתוח החצר שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

ד. הבונה בית מתחייב לבנות את קירות פיתוח החצר כלפי הרחובות וכלפי השכנים, מיד לאחר ביצוע עבודות העפר במגרש ולפני תחילת ביצוע יסודות הבנין, הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא צו הפסקת בניה באם לא יבוצע בהתאם.

18.5

היתר בניה

בקשה להיתר בניה תוצא על סמך הוראות תכנית זו ותכלול בין השאר פרטים בקשר לפיתוחו של השטח המתייחס, כולל סימון גובה מפלסי הבניה, סימון טרסות גן, קירות תמך, גדרות, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס הועדה המקומית.

19

חניה

חישוב מקומות החניה המינימלי יהיה לפי תקן החניה ולפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) משנת 1983. החניה תהיה בתחום המגרש. לא תחול חובת קירוי לחניה.

19.1

החניות

החניה תהיה בתחום המרווח הקדמי, ובצמוד לגבול הצדדי של המגרש. קירוי, אם יבוצע יהיה במתכונת הבאה: גג רעפים משופע כלפי הרחוב והגמלונים יפנו אל צידי המגרש. גובה שיא הגג יהיה 3.20 מ' מפני המדרכה. ניקוז הגג לא יופנה למגרש שכן.

20

הפקעות לצרכי ציבור חלוקה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית "מבוא העמקים" בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965. השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לתשריט, כל הדרכים, שבילים והשטחים הציבוריים, יירשמו ע"ש המועצה המקומית ללא תמורה. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם יאושר תשריט חלוקה כאמור.

21

סלידת דרכים ושטחי חניה ציבורית

הדרכים המוצעות בתכנית זו יסללו ע"י היזם של התכנית ברוחב המפורט בחתכים הטיפוסיים הכלולים בתכניות הדרכים, ובאישור המועצה המקומית. כמו כן לא תותר כלל כניסת רכב לחניה למגרשים מכביש הכניסה הדרומי הקיים לרמת ישי.

22

איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל

22.1

הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

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

- מדרשת מתח נמוך - 2 מ'.
- מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.
- מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מ'.
- מקו מתח גבוה עד 161 ק"ו - 10 מ'.

22.2 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 אישור והסכמה מחברת החשמל.

22.3 חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'.
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'.
מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מ'.

22.4 חפירה חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת קרקעי - 10 מ'.
מעמודי חשמל מתח נמוך - 5 מ'.
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 10 מ'.
מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מ'.

22.5 בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

23. שירותים

כללי

ליזם, למועצה המקומית ולרשויות שונות (כגון: בזק, חברת חשמל, חברת טלויזיה בכבלים וכד') שמורה הזכות להעביר במידת הצורך, בתוך המגרש אך מחוץ לקווי הבניה, קוים ומערכות מבלי שלרוכש תהיה זכות לערער על כך.

חשמל

23.1 השכונה תקבל אספקת חשמל זרם מתח גבוה. קו זה יהיה עילי. תותר התקנת שנאים ומתקני עזר של חברת החשמל על עמודים. הזנת המבנים תהיה ברשת מתח נמוך עילית. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים בתיאום עם מחוז הצפון חברת החשמל.

מים

23.2 צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ובכפוף לתקנים הקיימים של משרד הבריאות ומינהל המים. יותר מעבר קווי מים ממגרש אחד למשנהו.

ביוב

23.3 כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המקומית בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות משרד הבריאות, הל"ת, ומהנדס הרשות המקומית. יותר מעבר קו ביוב ממגרש אחד למשנהו. תותר התקנת שוחת ביוב בתחום מגרש אם אילוצי השטח מחייבים זאת עפ"י החלטת המתכנן. איכלוס השכונה יותר רק לאחר מתן פתרון למערכת הביוב וחיבורה למערכת המרכזית ביישוב.

- 23.4 אשפה
שיטת איסוף האשפה תיקבע ע"י הרשות המקומית.
- 23.5 חלוקת הדואר
שיטת חלוקת הדואר תיקבע ע"י הרשות המקומית.
- 23.6 גז
אספקת גז לבישול וחימום ביתיים תהיה ע"י בלונים פרטיים לכל מגרש ובאחריות המשתכן להבטחת גישה נוחה לאספקה.
- 23.7 תקשורת
א. טלפונים
השכונה תחובר לרשת הטלפונים המקומית באמצעות כבלי טלפון תת קרקעיים. הרשת וההתחברויות יהיו תת קרקעיים. הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ובכפוף להנחיות, תיאום ואישור חברת "בזק".
ב. טלויזיה בכבלים
תבוצע הכנה לטלויזיה בכבלים הכוללת צנרת, שוחות, וגומחות מגן בלבד. ביצוע ההצנות והמתקנים ייעשה ע"י החברה המחזיקה בזיכיון לאיזור זה ובכפוף ללוח זמני הביצוע שלה.
- 23.8 ניקוז
ניקוז נחל בית לחם ייעשה במובל סגור תת קרקעי או במובל פתוח בחלקו. ניקוז כבישים ודרכים יהיה במערכת משולבת עילית ותת קרקעית ויפונה אל שטחים פתוחים או אל מערכת ציבורית עתידית בהתאם לקצב ורמת הפיתוח ובתיאום עם הרשות המקומית. יותר ניקוז של נגר עילי בין מגרש אחד למשנהו ולא תותר הקמת גדרות בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חפשית של הנגר העילי. במקרים של הפרשי מפלס בין מגרש קדמי לאחורי יינתן ע"י המשתכן פתרון נאות שיבטיח אי גרימת נזקים למגרש שבמורד. הפתרון ייכלל במסגרת תכנית הכלולה בתכנית ההגשה.
- 23.9 מקלטים ומ.מ.
מקלטים או מרחבים מוגנים יהיו בהתאם לאשור הג"א.
- .24 יגשור ומילוי קרקע
לא תנתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הדרכים הסמוכות ויעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות המהנדס ומשרד הבריאות. לא יינתן אישור לאיכלוס המבנה בטרם ימולאו כל תנאי ההיתר.

חתימות

.25

בעל הקרקע: _____

[Handwritten signature]
23.6.93

[Handwritten signature]
סוכסנברג
הרזם: _____
23.6.93

רזיח לבקבו אהודי
המתכנן: _____
[Handwritten signature]

תאריך: _____
4.5.93

משרד הפנים מחוז המזרח
 חוק הליכי המגוון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1977
 אישור הכניסה מס. 174/1217
 הודעה לבניה למגורים (מס. ג.א. - 1693)
 החליטה ביום 5.7.73 לאשר את התכנית.
174
 יו"ר ועדה לבניה למגורים סגן יו"ר ועדה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____