

SECRET

בית חב תכנון בוסקוביץ' מילוא העיסקים

6659/א תכנית תלמוד

דְּרֵבֶּנֶת וְשֵׁנִי

המחלקה שגורל כתב יד סתארה נוס. 103/א

1945 - תש"ה
 תל אביב
 משרד התעבורה
 665/1
 תעודת זהות
 16.3.99
 תעודת זהות

מחזור הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מס': ג/6659.

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/6659 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).
2. יחס לתכניות אחרות: התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכניות מתאר ג/303, ג/4392, ג/6548, 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	11180	11181	11184	12189
חלקות בשלמות		31-1	27,22-20,17,15-1, 148-140,66-55,28 97,127,126,120,119	
חלק מחלקות	24-16,4-1 41,40	100,97 102,101	49,37,122,67,32,31 30	74

4. שטח התכנית: 310 דונם (מדידה גרפית)5. יוזם התכנית:

6.1 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים".

6.2 - 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.

9. באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'	כתום
(4) איזור מגורים ב'	כחול
(5) שטח מגורים ומסחר	פסים כחול ואפור באלכסון לסירוגין
(6) אתר לשימור	חום עם קוים אלכסוניים בשחור
(7) שטח טעון עיצוב ארכיטקטוני	שטח מותחם במסגרת קווים ונקודות בצבע אדום
(8) שטח ספורט	ירוק מותחם בחום
(9) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(10) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(11) שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה
(12) שטח תיירות ונופש	צהוב מותחם בחום
(13) דרך רשומה ומאושרת	חום
(14) דרך מוצעת או רחבת דרך מוצעת	אדום
(15) דרך להולכי רגל	ירוק עם קווקו באדום באלכסון
(16) דרך גישה	ירוק עם אדום לסירוגין
(17) רחוב משולב	ירוק ואדום לסירוגין
(18) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(19) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
(20) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
(21) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
(22) גבול גוש/חלקה	קו ירוק משונן/גלי
(23) גבול חלקה	קו ירוק דק
(24) קו ומתקן גבול יחיד	קו נקודתי/אדומים לסמוגין

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 א' ב'

יותר הקמת בנינים בהתאם להוראות טבלה בסעיף 25 כדלקמן:
א. בתנאי 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 אזורי מגורים ומסחר

יותר הקמת בנינים בהתאם למפורט לגבי אזור מגורים א' וב' מסחר שאין בו מטרד לסביבה יותר בקומה הראשונה של המבנה.

10.3 אתר לשימור

יפותח כאתר לאומי כולל שירותים נלווים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
על מבקשי היתרי בניה בתחום התכנית לבדוק האם השטח בו מבקשים היתר בניה כלול בשטח המוכרז כאזור עתיקות. כמו כן, תחול על מבקשי היתרי הבניה, או הריסה, או עבודה כלשהי הטעונה היתר לפי חוק התכנון והבניה חובת תאום עם רשות העתיקות.

10.4 שטח טעון עיצוב ארכיטקטוני

בשטח הנ"ל הבנינים יעוצבו עיצוב ארכיטקטוני כדלקמן:
חזית: כלפי-הרחוב מצופה 60% לפחות אבן גלילית, יותר גגות רעפים או שטחים וגדרות אבן וציפוי אבן.
לא תינתן הקלה להגבהת המבנים. ינתן פרט ארכיטקטוני להסתרת מערכת אנרגיה סולרית באישור הועדה המקומית.
ההגבלות חלות רק על המבנים הגובלים בכביש והכלולים בשטח התכנית.

10.5 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרשי משחקים וספורט, תותר הקמת בנינים כגון: אולם ספורט, מתקני ספורט והשירותים הנלווים.

10.6 שטח לבניני ציבור

ישמש להקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, פעוטונים, דואר, משרדים, מוסדות דת, מוסדות תרבות, בתי-ספר, מועדונים, כיכרות, גנים ציבוריים, מגרשי חניה, מתקני משחקים לילדים, שרותי ציבוריים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט.

(מ.כ.א.ק.ל.)

10.7 שטח ציבורי פתוח

ישמש למגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל, מדרכות, חניות, נטיעות.
יותר הצבת מחקנים, כגון: פחי אשפה, ספסלים, תאורה, גדרות.
מקלטים הקיימים בש.צ.פ. יקבלו לגאליזציה. לא תותר הקמת מקלטים חדשים בש.צ.פ.

10.8 שטח פרטי פתוח

ישמש לגינון.

10.9 דרך להולכי רגל

ישמש להולכי רגל.

10.10 דרך גישה

ישמש לכניסה לכלי רכב עד 4 טון. מספר 63-67 כולל לא יופקעו.
דרכי גישה מספר 63-67 כולל לא יופקעו.

10.11 רחוב משולב

ישמש להולכי רגל וכלי רכב במשולב. תוגש תכנית עיצוב מיוחדת

10.12 שטח לתיירות ונופש

מיועד להקמת בתי הארחה ונופש ולשרותים הנלווים להם.

11. שלבי ביצוע

1. באזורים המיועדים לבניה והנגישות היחידה אליהם מתוכננת מדרכים מספר 6 ו-40 ינתנו היתרים לבניה ולפיתוח רק לאחר שהכבישים הנ"ל יבוצעו במלואם.
2. לא יוצא היתר בניה בתחום תכנית זו אלא אם הובטח ביצוע דרך גישה סלולה לרכב למגרש בו מבוקש ההיתר ע"י מבקשי ההיתר.

12. 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' - 1.50 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.

13. חניות

א. לא תותר הקמת בניין 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 לחנית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדצף המועצה המקומית והועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.

ג. הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי 0.0 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.

2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.

3. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות. (החלטת ד"ר. שארית. 1988)

14. חלוקת קרקע (החלטת ד"ר. שארית. 1988)

לא יוצא היתר בניה אלא רק לאחר שתאושר תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית. תשריט חלוקה יערך כתשריט לצרכי רישום ע"י מודד מוסמך ויוחתם על ידי כלל המגרש מוצע ע"י תשריט לחלוקה תובטח גישה מדרך קיימת שרוחבה המינימלית יהיה 3 מ'. הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת משנה למגרשים עפ"י גודל מינימלי של המגרש - קבוע בתקנון.

15. ביוב (החלטת ד"ר. שארית. 1988)

מבקשי היתר בניה יחוייבו בהתקנת בורות רקב וספיגה תקינים, כמו כן, יחוייבו בהכנה לחיבור לביוב מרכזי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ואישורו.

16. מקלטים

לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.

17. הרחקת אשפה

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה. (החלטת ד"ר. שארית. 1988)

18. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית.

19. אתר לסילוק אשפה

יאושר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

החלטת ד"ר. שארית. 1988

החלטת ד"ר. שארית. 1988

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 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, 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.

בזק

כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.

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 החלק 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:

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

ב. 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.

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

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות

היוזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "מבוא העמקים"

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "מבוא העמקים"

המועצה המקומית רמת ישי.

25. טבלאות זמגלות בניה לפי תקנות המכון והנהגיה
(הישראליים) בניה בתכנון ובניה חלקים חש"ב 1992

(A) חזות הגברות מבנה ב-2.0 מ' במקורה של רעפטים ופתח שלא חוזר
קומת גומסט
(B) בגגונים שהיו קיימים בצד הדרומי של חצר ה' (במסגרת לשונון בשטח)
בקר בגגון קטן יותר ממוסד יחידו (המסופח) יחידו בריטש לקו
הגג והמבנה של חצר ה' (זו)
(C) למסוד כלב, מדר, מפרק, טעיה בכל מקרה
(D) גובה המבנה, מדר, מפרק, טעיה בכל מקרה
(E) מבנה של בניין 13-2 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(F) מבנה של בניין 30-2 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(G) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(H) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(I) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(J) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(K) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(L) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(M) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(N) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(O) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(P) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(Q) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(R) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(S) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(T) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(U) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(V) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(W) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(X) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(Y) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים
(Z) מבנה של בניין 11-8 קומות, חצר המבנה ח' בקומת המסודים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התעגון והכניסה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
ביום... .. להפקיד את התכנית
קיד הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התעגון והכניסה תשכ"ה - 1965

6659 משרד הפנים מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
ביום... .. לאשר את התכנית
מנהל מחוז

6659 משרד הפנים מס.

מנהל מחוז הפוסט מס.

מסמך 3044