

6

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תחום שיפוט מ"מ רמת ישי

תכנית מס': 11139/ג - שינוי יעוד חלק מחלקה 39 ממבני ציבור למגורים ב' עקב הפקעה בשלמות.

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית מס' 11139/ג ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).

2. יחס לתכניות אחרות - התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/8156 מאושרת ותכנית ג/מק/מע/8156/009 ולכל התכניות הקיימות החלות בתחום תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לתכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.
תכנית זו תואמת לתכנית מק/מע/8156/009 *בנושא הרמלה ע"צ ארכיטקט*

ת"פ

3. הקרע הכלולה בתכנית - גוש 11181 חלקה 39.

4. מקום התכנית - רמת ישי, רח' מעלה השיסים

5. שטח התכנית - 3730 מ"ר (מדוד ממוחשב).

מס' יח"ד נוספות: 8 יח"ד

6. יזום התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" - רח' הכרמל 20/5 נצרת עלית.

7. בעל הקרקע:

מועצה מקומית רמת ישי, קצ"א (קהילת ציוני אמריקה - ע"י כונס הנכסים).

8. עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" רח' כרמל 20/5 נצרת עלית טלפון: 06-6468585

9. מטרת התכנית:

9.1 - מתן הוראות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

9.2 - לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח לבניה בתחום התכנית.

9.3 - שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ב' עקב הפקעת יתר של 100%.

10. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת תקנון בן 6 עמודים ותשריט בקל"מ 1:1250.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945

אישור תכנית מס' 11139/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 22.10.99 לאשר את התכנית.

[Signature]

יועץ הנכנס

הודעה על אישור תכנית מס' 11139/ג

מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 4834

מיום 19.1.2000 *[Signature]*

2296

באור סימני התכנית:

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 אזור מגורים ב'	כחול
4 מספר חלקה	מספר + ירוק
5 בניני ציבור	חום מותחם בחום כהה
6 דרך רשומה ומאושרת	חום
7 מספר גוש	מספר + ירוק
8 דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
9 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
10 קוי בנין מינימלי (קדמי)	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

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

אזור מגורים ב' - יותרו הקמת בנינים בהתאם להוראות טבלה בסעיף 26 כדלקמן:

- א. בתי מגורים (עפ"י הוראות עיצוב ארכיטקטוני)
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהוים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים.
- ג. חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.
- ד. בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטרד לסביבה הדבר יבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי הזכויות בקרקע הגובלת, אישור מוקדם של המר"מ, אישור משרד הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה, ומשרד התחבורה, כמו כן יותנה מתן היתר באישור שרותי כבאות, וחישוב אחוזי בניה בהתאם לתקנות. כל חלקי הבנין יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

מבנה ציבור - עפ"י תכנית ג/8156.

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 המקומית לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 1.20 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בקנ"מ 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המר"מ.

13. הוראות עיצוב ארכיטקטוני - עפ"י המאושר בתכנית מע/מק/8156/009

14. חלוקה - יש להגיש תשריט חלוקה לאישור הועדה שבו תיכלל זכות מעבר ברוחב 3 מ' מכיוון דרך צפונית לכיוון בית הכנסת הקיים כתנאי לקבלת היתר בניה.

15. חניות:

- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע שני מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש באזורי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983 ועפ"י תקן הצמדת חניות.
- ב. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת המר"מ והועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי של 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 מכסימלי פנימי של 2.20 מ'.
 2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
 3. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות.

16. עתיקות:

כל עבודה או היתר בתחום תכנית זו יותנה באישור רשות העתיקות.

17. ביוב:

תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

18. מקלטים:

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

19. הרחקת אשפה:

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

20. הפקעות:

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

21. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים 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 לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.

22. ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

23. בזק:

כל מבקש היתר בניה חייב בתאום עם חברת בזק.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

2 מטרים
1.5 מטרים
8 מטרים
11 מטרים
21 מטרים

הערה:

קווי החשמל בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים. במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים 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 חשמל.

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

25. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

26. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם האזור	גודל מגרש מינ'	קו בנין			אחוזי בניה מכסימלי					גובה מכסימלי		צפיפות נטו מס' יחיד למגרש/לדונם *	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מחחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות		סה"כ במטרים
מגורים ב' (H)	500	3 מ'	4 מ'	4 או לפי תשריט	95%	—	90%	5%	32%	95%	+ 2 קומת עליית גג	9 מ'	4 - למגרש 8 - לדונם
מבנה ציבור	עפ"י תכנית מאושרת ג/8156												

A - תותר העברת זכויות ממפלס עליון למחחת מפלס כניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שהסה"כ ישמר.

H - בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר אשר אינו מהווה מסרד לסביבה. הדבר יבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי הזכויות בקרקע הגובלות. אישור מוקדם של המר"מ, אישור משרד הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה, משרד התחבורה, כמו כן יותנה היתר באישור שרותי הכבאות.

* - עפ"י הוראות עיצוב ארכיטקוני כמאושר בתכנית מק/מע/8156/009.

טבלת שטחים

מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח (ד')	
100.00	3.73	שטח לבנין ציבור
100	3.73	סה"כ

טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד
שטח (%)	שטח (ד')	
29.45	1.10	אזור מטרים ב'
70.55	2.63	שטח לבנין ציבור
100	3.73	סה"כ

27. חתימות:

איתי זרבי
אדוואט-מתכנן
"מבוא העמקים"

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מבוא העמקים"

איתי זרבי
אדוואט-מתכנן
"מבוא העמקים"

יזם

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מבוא העמקים"

בעלי הקרקע

תאריך הכנת התכנית: 10.1.99

תאריך עדכון: 18.9.99

logo278