

משרד הפנים מחוז הצפון
מסמך תכנון ולבניה תשכ"ח 1965

10891

31199

של

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי מבוא העמקיםתכנית בסמכות ועדה מחוזיתתכנית מספר ג/ 10891המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 8156, ג/במ/ 174, ג/במ/ 45 מאושרות

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ג/ 10891 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה. (להלן התשריט)

2. יחס לתכניות אחרות: התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכניות ג/ 8156, ג/במ/ 174, ג/במ/ 45, בנושא חניות מקורות בקו בנין צדדי 0 וקו בנין קדמי 0, וביטול החובה לגג רעפים. בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לתכנית זו, תקבענה הוראות התכנית הזו. תכנית זו אינה משנה את יתר ההוראות הקבועות בתכנית ג/במ/ 174, ג/במ/ 45.

3. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 11184 חלקי חלקות 118 119 חלקות 100-67, 116-102, 130, 131.

4. תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית רמת ישי.

5. תאור המקום: שכונה חדשה בבניה חד משפחתית ודו משפחתית, בצמוד לכניסה המערבית של רמת ישי.

6. שטח התכנית: כ- 162 דונם.

7. יוזם התכנית:

1. המועצה המקומית רמת ישי ת.ד. 667 רמת ישי, טל. 04-9831616 ואחרים.

8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון נצרת עלית, המועצה המקומית רמת ישי ת.ד. 667 רמת ישי, ואחרים.

9. עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים. אדרי' זהבי איתי, רח' הכרמל 20/5 נצרת עלית, טל' 06-6468585

10. מטרת התכנית: א. לאפשר בניה חניה מקורה במגרשים דו משפחתיים שבהם נוצלו כל אחוזי הבניה של שטחי השרות, במיקום עפ"י תשריט מצ"ב, בשטח של 17.5 מ"ר לכל יחידת דיור.

ב. להגדיר חלק מהאחוזים לשטחי שרות במגרשים חד משפחתיים כמיועדים לחניה מקורה, במיקום עפ"י תשריט מצ"ב, בשטח של 17.5 מ"ר.

ג. שינוי הנחיות לעיצוב אדריכלי בדבר גגות מבני מגורים. תותר בניה גג שטוח בהגבלת הגובה המקסימלי ל- 7.5 מ'. גובה מותר לגג רעפים יישאר ללא שינוי.

11. מסמכי התכנית : א. תקנון הכולל 6 דפים.
 ב. תשריט בק"מ 1:1250
 ג. נספח מס' 1 - מיקום חניות מקורות- הכולל 2 גליונות, מסמך מחייב.
 ד. נספח מס' 2 - דגמים מותרים- מסמך מחייב.

12. באור סימני התשריט :

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול תכנית	קו כחול רציף
2. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3. מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
4. קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
5. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
6. גבול גוש	קו ירוק משונן
7. גבול חלקה	קו ירוק דק
8. גבול מגרש	קו שחור דק
9. מספר חלקה	ספרה ירוקה
10. מספר מגרש	ספרה שחורה
11. בתים בבניה במהלך 1998	קוים משובצים בכחול
12. בתים שהוקמו עד 1992	מסגרת בקו שחור דק
13. בתים שהוקמו עד 1997	מסגרת שחורה מנוקדת באדום

13. שימושים ותכליות : לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

13.1 באיזור מגורים א3 תותר בהתאם להוראות הטבלה בסעיף 28 כדלקמן :

א. הקמת בתי מגורים דו משפחתיים.

ב. חניות מקורות לרכב פרטי, במיקום עפ"י נספח מצ"ב.

13.2 באיזור מגורים א2 תותר בהתאם להוראות הטבלה בסעיף 28 כדלקמן :

א. הקמת בתי מגורים חד משפחתיים.

ב. חניות מקורות לרכב פרטי במיקום עפ"י נספח מצ"ב.

14. עיצוב אדריכלי : א. גמר קירות חיצוניים יהיה טיח אקרילי / מינרלי או ציפוי אבן בגוונים התואמים את הסביבה הקרובה.

ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים.

ג. לא יותקנו צינורות או כבלים כלשהם על הקירות החיצוניים של המבנים, שלא בצורה מסודרת, ולפי תכנית מעוגנת בהיתר בניה.

ד. תותר בניה של מבני מגורים בגגות רעפים וכן בגגות בטון שטוחים ה. מתקנים לקולטים ודודי שמש יורכבו :

- במקרה של גג משופע-מתחת לשיפוע הגג כשהקולטים בשיפוע הגג .
- במקרה של גג שטוח יש לתכנן מסתור לדוד ולקולטים ולשלבם כחלק מתכנית ההגשה.

ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים אלא אם יצופו בקיר בנוי. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. מיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה, מזגנים וארובות יהיו חלק מתכנית ההגשה ויקבלו את אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

14.1 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 בפיתוח 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 ויהיו חלק מתכנית 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, הוועדה המקומית תהיה רשאית להוציא צו הפסקת בניה באם לא יבוצע בהתאם.

14.2 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.

15. חניה

- א. חישוב מקומות החניה המינימלי יהיה לפי תקן החניה שיחול בזמן הוצאת ההיתר. החניה תהיה בתחום המגרש.
- ב. תותר הקמת מבנה חניה מקורה $10' \times 3'$ במגרשים באיזור מגורים א2 ו- א3 על גבול המגרש במרווח צדדי 0 ובמיקום המסומן בתכנית המגרש בתנאים הבאים:
- גבהו של המבנה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח, ו- 3.0 מ' במקרה של גג רעפים.
 - הבטחת ניקוז לכוון מגרש המבקש.
 - ג. בכל מקרה של תכנון שתי חניות ומעלה, תאושר כניסה אחת בלבד ברוחב 3.0 מ'

16. הרחקת אשפה

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

17. 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 כאמור.

18. בזק

כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- 19.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים 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 גבוה עד 161 ק"ו | 10 מ' |
- 19.2 לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

19.3 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' | |

19.4 חפירה 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' |

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

20.1 צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של משרד הבריאות ומינהל המים. יותר מעבר קוי מים ממגרש אחד למשנהו.

20.2 כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המקומית בהתאם לחוקי העזר לביוב. הביוב יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות משרד הבריאות ומהנדס הרשות המקומית. יותר מעבר קו ביוב דרך מגרש אחד למשנהו.

21 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.

22 יישור ומילוי קרקע

לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הדרכים הסמוכות ויעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות המהנדס ומשרד הבריאות. לא ינתן אישור לאיכלוס המבנה בטרם ימולאו כל תנאי ההיתר.

23 חתימות

בעל הקרקע

אשר נכח/ה
מזכיר המועצה

המועצה המקומית

המועצה המקומית

10.8.98 ותאריך התכנית:

19.4.99 תאריך עדכון:

2.12.99 עדכון סופי:

שם האזור שימוש עיקרי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין	אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי										גובה בנין מקסימלי	צפיפות נטו מספר יחיד בדונם	מס' יחיד במגרש מינימלי סה"כ
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס	מעל כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים			
מגורים א' 2	450	3	5	5	285 מ"ר		50% או 240 מ"ר	10% אך לא יותר מ- 45 מ"ר כולל 17.5 מ"ר	35%	60% או 285 מ"ר הנמוך מבין השניים	2 קומות, מסד וגג רעפים	7.5 מ' במקרה של גג שטוח	2		1
מגורים א' 3	450	3	5	5	290 מ"ר + 35 מ"ר להחיות מקורות		הנמוך מבין השניים	10% אך לא יותר מ- 50 מ"ר 35 + מ"ר	35%	60% או 290 מ"ר הנמוך מבין השניים + 35 מ"ר	מימני רצפת הקומה השנייה גג רעפים	9.8 מ'	4		2

יהחניה תבוצע במיקום עפ"י נספח מצורף כזה ועפ"י הנחיות המועצה והועדה המקומית

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

קיים	מוצע	שטח (במ"ר)	שטח (במ"ר)	שטח (במ"ר)	שטח (במ"ר)
שטח (במ"ר)	שטח (במ"ר)	שטח (במ"ר)	שטח (במ"ר)	שטח (במ"ר)	שטח (במ"ר)
165	165	100	100	100	100
סה"כ	165	165	100	100	100