

סוף נשרד
13.5.01

2-4042

9

מהוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

משרד הפנים מהוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכיח 1965
 אישור תכנית מס. 11176/ג
 ועדה המחוזית לתכנון ומית. החליטה
 ביום 20.2.01 לאשר את התכנית.
 סיגיל לתכנון
 ע"ה הועדה המחוזית

תכנית ג/11176

שינוי יעוד ממסחר למגורים - רמת ישי

שינוי לג/8156 ולג/4392

הודעה על אישור תכנית מס. 5007
 מודטמה בילקוס הפרסומים מס.
 מיום 12.3.01

עורך התכנית: אדריכל ערן מפל.

תאריך: נובמבר 1998
 עורכן להפקדה: מאי 2000
 לתוקף: מאי 2001

1. כללי1.1 שם וחלות:

התכנית תיקרא ג/11176 - שינוי יעוד ממסחר למגורים ברמת ישי.
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו
כחול כהה.

1.2 מסמכי התכנית:

תקנון הכולל 8 עמודים, תשריט ערוך בקני"מ 1:500, המהווה
חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.3 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/8156 ולתכנית ג/4392 - תכנית מתאר
מפורטת לרמת ישי.
בכל מקרה שתירה בין התכניות שלעיל ותכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.

4.1 גבול התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.5 המקום

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים.
תחום שיפוט מוניציפאלי: מו"מ רמת ישי.
נפה: יזרעאל.

1.6 גוש וחלקה הכלולים בתכנית

גוש 11181
חלקה 85 חלקי חלקה 98.

1.7 תאור מיקום:

רחוב הארז ברמת-ישי.

1.8 שטח התכנית:

כ-1.19 דונם (מדידה ממוחשבת).

1.9 יח"ד

התכנית מאפשרת בניית 4 יח"ד.

1.10 יוזם התוכנית:

י. קוטר, א.ת. רמת ישי, ת.ד. 815, רמת-ישי.
טל. 04-9832331, פקס. 04-9832303

1.11 עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק.טבעון, טל' 04-9835146, פקס 04-9833704.

1.12 בעל הקרקע

י. קוטר, טל. 04-9832331, פקס. 04-9832303
ואחרים

1.13 מטרת התכנית

שינוי יעוד מאיזור למסחר לאזור מגורים א' וקביעת הנחיות בניה.

2. פרוש ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. כל פירוץ של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

2.1 החוק

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2 הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים".

2.3 אזור

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם. בין אחד ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופי השימוש במותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2.4 תכנית בינוי

מבוסס על תכנית מפורטת זו והכולל העמדה עקרונית של המבנים, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית, סימון שטחי החניה, מתקנים הנדסיים וכללים לפיתוחו של השטח על רקע מפת מדידה מעודכנת.

2.5 מהנדס

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

3. באור סימני התשריט

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	שטח למסחר
שטח צבוע כתום	שטח למגורים
שטח צבוע חום	דרך קיימת ומאושרת
שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין	דרך גישה משולבת
מספר ברביע העליון של עיגול בדרך	מס' דרך
מספר ברבע הצדדי של עיגול בדרך	קו בנין
מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך	רוחב דרך
קו ועגול עם מספר בירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
קו צשחור ועליו משולשים	גבול גוש
קו בשחור	גבול מגרש מוצע
קו שחור על רקע התשריט	בניין קיים
קו צהוב	מבנה להריסה

4. יעודי הקרקע והתכליות4.1 טבלת שטחים:

ממצב מוצע		ממצב קיים		יעוד
% מהשטח	שטח בדונם	% מהשטח	שטח בדונם	
77.60	0.92	---	---	שטח למגורים
---	---	77.60	0.92	שטח למסחר
7.33	0.09	7.33	0.09	דרך קיימת משולבת
15.07	0.18	15.07	0.18	דרך קיימת
100%	1.19	100%	1.19	סה"כ

4.2 רשימת תכליות מותרות:

שטח למגורים

- יותרו: א. בתי מגורים דו-משפחתיים.
 ב. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים שאינם מהוים מטרה.

דרך

תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תותר העברת תשתיות והקמת מדרכות ומתקני רחוב.

דרך גישה משולבת

ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות.

כללי

התר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתכנית זו, ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בזה.

4.3 טבלת אזורים והוראות בניה

מס' יחידות במגרש	קוי בנין			גובה		שטחי בניה מעל מפלס הכניסה במ"ר				גודל מגרש מינימלי	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי **	גובה במטרים	מס' קומות	תכסית מירבית	סה"כ	שרות ***	עיקרי		
2	4 מ'	4	5/4 מ'	9.0	2 + עליית גג	35%	150 מ"ר לכל יח"ד	10 מ"ר לכל יח"ד	140 מ"ר לכל יח"ד	450	מגורים

* אחוזי הבניה המותרים הינם מעל מפלס הכניסה, במידה ותהיה בניה מתחת למפלס הכניסה היא תחשב במסגרת סך % הבניה המותרים - באישור מהנדס ועדה מקומית.

** קו בנין-5 מ' לכביש מס' 10, קו בנין-4 מ' לדרך מס' 24.

*** תותר בנוסף הקמת חניה בשטח של 30 מ"ר בגובה מקסימלי של 2.5 מ'.

5. שונות5.1 היתרי בניה

הוצאות היתרי בניה בשטח התכנית תותנה באישור תכנית בינוי בועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול:
העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באיזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבע, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור על רקע מפה מצבית, שתעשה ע"י מודד מוסמך.

5.2 קוי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	-	2.0	מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	-	1.5	מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5.0	מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו	-	11.0	מ'
בקו מתח על 400 ק"ו	-	21.0	מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על הבנויים 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.

5.3 שרותים מוניציפאליים

א. כל בנין יהיה מחובר למערכת הביוב, או פיתרון אחר המקובל על משרד הבריאות. סילוק השפכים למתקן ביוב יעשה בצינורות תת קרקעיים.
 ב. אופן ניקוז השטח יעשה באישור רשות הניקוז האזורית.
 ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי.
 ד. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל לישראל.

5.4 עתיקות

כל פעולה עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות בשטח התכנית כפופה לאישור מראש ובכתב מרשות העתיקות.

5.5 היטל השבחה

יוטל ויגבה כחוק.

5.6 חניה

תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983, או עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

5.7 אשפה

אשפה תסולק על פי סידור עם מועצה מקומית רמת ישי ולשביעות רצונה.

5.8 מקלטים

התכנית תוגש לאישור הג"א לנושא המיקלוט.

5.9 הפקעות

שטחים שנועדו על פי התכנית להפקעה לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיף 188 לחוק התכנון וירשמו על שם הרשות המקומית.

5.10 מים

מים יסופקו מחברת מקורות, בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5.11 כיבוי אש

בשטח התכנית יוצבו סידורי כיבוי אש והידרנטים באישור מכבי אש.

5.12 חלוקה ורישום

גבולות חלקות שאינם תואמים תוכנית זו יבוטלו ויוכן תשריט חלוקה על פי הגבולות המוצעים בתשריט, שיוגש לאישור הועדה המקומית. הגשת תשריט חלוקה לועדה המקומית עם מתן פתרון נגישות למבנים הינו תנאי למתן היתר בניה.

5.13 פיצויים

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו.

<u>תאריך</u>	<u>חתימה</u>	
<u>09.05.01</u>	<u>קניס אולגיה</u>	<u>בעל הקרקע</u>
<u>09.05.01</u>	<u>ד. יוסף</u>	<u>היוזם</u>
_____	ערן מבל ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ 51-228190-0 רח' הבונים 19 ק. טבעון טל. 04-9835146	<u>המתכנן</u>
_____	_____	<u>ועדה מקומית</u>
_____	_____	<u>ועדה מחוזית</u>

תאריך: אוקטובר 1999