

# מחוז צפון

## מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

### תכנית בסמכות ועדה מחוזית

### תחום שיפוט מו"מ רמת ישי

תכנית מס': ג/11213 - שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א-4 עקב הפקעת יתר למתקן ביוב.

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11213 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).
2. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתשריט ג/8156 המאושרת תכנית זו כפופה לכל הוראותיה של תכנית ג/8156, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

משרד המזנים מחוז הצפון תיק התכנון והכנייה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/11213 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה ביום 5.3.01 לאשר את התכנית "מבוא העמקים" מועצה מקומית רמת ישי
---

3. הקרקע הכלולה בתכנית - גוש 11184 חלקה 101.

4. מקום התכנית - רמת ישי, שכונת קדמת ישי

5. שטח התכנית - 500 מ"ר (מדוד ממוחשב).

6. יוזם התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" מועצה מקומית רמת ישי

7. בעל הקרקע - מועצה מקומית רמת ישי, עו"ד דוד כהן ואחרים.

8. עורך התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" רח' כרמל 20/5 נצרת עלית טלפון: 06-6468585 - אדריכל זהבי איתי.

#### 9. מטרת התכנית:

- 9.1 - שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים א-4. (למגרש בן 500 מ"ר)
- 9.2 - תכנית זו באה כפיצוי לבעלי הקרקע על בניית מתקני ביוב במגרש 117 ח' 101
- 9.3 - מתן הוראות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
- 9.3 - לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח לבניה בתחום התכנית.

#### 10. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת תקנון בן 6 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:1250 וקנ"מ 1:500.

ג/11213 5026 23.10.01
-----------------------------

באור סימני התכנית:

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 אזור מגורים א - 4	כתום ואלכסונים אדומים
4 מספר חלקה	מספר + ירוק
5 דרך לביטול	קוים אדומים מלונסנים
6 ש.צ.פ.	ירוק
7 דרך רשומה ומאושרת	חום
8 מספר גוש	מספר + ירוק
9 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
10 קווי 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.

11.1 - אזור מגורים א-4 - באזור זה תותר הקמת מבני מגורים כמפורט:

- א. בתי מגורים דו משפחתיים
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהוים מטרה לסביבה ומהווים חלק ממבנה המגורים.
- ג. חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.

12. תכנית פיתוח שטח -

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות בקו אפס 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 לקט.. תכנית פיתוח שטח תערך בקנ"מ 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המר"מ.

13. 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.

14. עתיקות:

כל עבודה או היתר בתחום תכנית זו יותנה באישור רשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.  
כתנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה במגרש, רשות העתיקות תדרוש בדיקת מחפרון ועפ"י תוצאות הבדיקה תקבע הרשות את עמדתה הסופית.

15. ביוב:

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

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.

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. 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.

20. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

21. ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

22. בזק:

כל מבקש היתר בניה חייב בתאום עם חברת בזק.

**23. 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.

2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים
8 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21 מטרים	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

**הערה:**

הווי 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 ספיציפי 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.

**24. היטל השבחה:**

היטל השבחה יגבה כחוק.

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

מס' יח"ד מס' למגרש	גובה מכסימלי		אחוזי בניה מכסימלי						קו בנין			גודל מגרש 'מינ'	שם האזור
	מס' קימות	סה"כ במטרים D	סה"כ במ"ר	כסוף קרקע	שטחי שירות במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	מתחת מפלס כניסה **	מעל מפלס כניסה במ"ר	קדמי .	אחורי	צדדי		
2	+ 2 עליית גג	9.8	414	35%	54	360	—	414	5	5	3	450	מגורים א - 4

D - גובה הבנין ימדד מפני קרקע טבעית בכל נקודה

\* - או על פי רוזטה בתשריט

\*\* - הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות ממעל מפלס כניסה למתחת ובתנאי כי ישמר  
סה"כ האחוזים המותרים.

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

מוצע		קיים		יעוד
שטח (אחוזים)	שטח (מ"ר)	שטח (אחוזים)	שטח (מ"ר)	
100	500	—	—	אזור מגורים א/4
—	—	100	500	ש.צ.פ.
100	500	100	500	סה"כ

26. חתימות:

---

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"מבוא העמקים"

---

יו"ם

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"מבוא העמקים"

---

בעלי הקרקע

תאריך הכנת התכנית: 17.2.99 תאריך עדכון: 19.10.99 תאריך עדכון: 9.7.00

logo259