

מכתב לושררבי

2-4238

11263/ג	דעה על אישור תכנית מס' 11263/ג
4795	קורטמה בילקוט המוסימוס מס' 4795
1435	מיום 22.11.99

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 11263	
הועדה המתוזגת לתכנון לבניה החליטה	
22.11.99	ביום 22.11.99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון	
יו"ר הועדה המתוזגת	

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תחום שיפוט - רמת ישי

תוכנית מפורטת ג/11263

אוקטובר 99  
חשוון תש"ס

יוני 1999  
תמוז תשנ"ט

אפריל 1999  
איסן תשנ"ט

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לבוא העמקים"

תחום שיפוט - רמת ישי

שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג/11263 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/174 וג/8156 המאושרת.

יחס לתכניות אחרות

תקנון תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/174 ומשנה את ג/8156 מאושרת לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראת חוק זה חלות עליה. תשריט תוכנית זו אינה משנה את התשריט של תוכנית ג/8156.

נבולות התכנית

האתר תחום ממזרח ע"י מגרש מס' 4, מצפון ע"י כביש מס' 94, מדרום ע"י מגרש מס' ... וממערב ע"י מגרש מס' 2. הכל כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

שטח התכנית

שטח התכנית כ- 0.674 דונם. (עפ"י מדידה גרפית).

מס' הידות דיור

מגרש דו משפחתי הכולל שתי יחידות דיור.

הקרקעות הכלולות

מגרש	חלקות	נוש
3	79, 103, 104	11184

בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

יוזמי התכנית

אוזן דני	כהן אלי
רח' ההגנה 73	רח' האלה 27
אור יהודה	תמרת 23840
03/5333217	06/6542531

עורך התכנית

אדרי אליאסף בר  
רח' לבנה 23  
תמרת 23840  
06/6542786

מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

א. 8 דפי הוראות בכתב.

ב. גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:250

מטרות התכנית

הגדלת שטח בניה מותר, הוספת 7 מ"ר בנוסף למאושר עקב חריגת בניה.

טבלת שטחים

יעוד	שטח במ"ר	%
מגורים א-3	674	100
סה"כ	674	100

הלוקה לאיזורים ובאור ציוני התשריט

גבול תכנית	- קו כחול כהה
אזור מגורים א-3	- פסים משתלבים צהוב ולבן
דרך קיימת או מאושרת	- חום בהיר
מספר הדרך	- מספר ברבע העליון של העיגול
קו בנין	- מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
רוחב הדרך	- מספר ברבע התחתון של העיגול.
גבול מגרש	- קו מלא בצבע שחור.

שימוש בקרקעות ובנינים

לא יינתן רישיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקעות או בנינים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

תכליות

אזור מגורים א-3 ישמש למגורים צמודי קרקע דו משפחתיים. תותר בנית מבני עזר: מחסן בתחום המבנה וחניה לפי הפרוט בסעיף חניה. ושאר התכליות המפורטות בג/ 8156 המאושרת.

מס' יחיד מאתר ארץ סכ"כ	צפיבות 161 מסכר יחיד קולט	אובס בן אסטיאז (A)	אחוזי בניות / שטח בניות אסטיאז (A)						קו"ב בן (B)			אורח מחוז מס'כ	סך מחוז מס'כ	אורח מחוז מס'כ
			סכ"כ	לכסו קרקע	שטח שטח	איחוד צוקרי	מתחם מכנס בנינה	לש מכנס בנינה	קרי	אחוז	קרי			
2	4	אובס בן אסטיאז (A)	מסכר קולט	60% 280 מ"ר	35%	10% לח והר 500-מ"ר	50% 280 מ"ר	-	280 מ"ר	5	5	3	450	א"כ מחוז

מצב מוצני

מס' יחיד מאתר ארץ סכ"כ	צפיבות 161 מסכר יחיד קולט	אובס בן אסטיאז (A)	אחוזי בניות / שטח בניות אסטיאז (A)						קו"ב בן (B)			אורח מחוז מס'כ	סך מחוז מס'כ	אורח מחוז מס'כ
			סכ"כ	לכסו קרקע	שטח שטח	איחוד צוקרי	מתחם מכנס בנינה	לש מכנס בנינה	קרי	אחוז	קרי			
2	4	אובס בן אסטיאז (A)	מסכר קולט	60% 297 מ"ר	35%	10% לח והר 500-מ"ר	50% 247 מ"ר	-	297 מ"ר	5	5	3	450	א"כ מחוז

### עיצוב אדריכלי

- א. גמר קירות היצוניים יהיה טיח אקרילי בגוון בהיר. יותר ציפוי חלקי או מלא של אבן טבעית מלבנית בהירה.
- ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים.
- ג. צינורות או כבלים כלשהם על הקירות היצוניים של המבנים יותקנו בצורה מסודרת ולפי תכנית מעוגנת בהיתר בניה.
- ד. מתקנים לקולטים ודודי שמש יורכבו:
  1. במקרה של גג משופע:
    - על משטח אופקי הבולט  $1/2$  מ' מגג הרעפים ובתנאי שהדוד בשכיבה.
    - הדודים יונחו מתחת לשיפוע והקולטים בשפוע גג החזית הפונה לדרום.
  2. במקרה והקולטים על גג שטוח יש לתכנן מסתור לדוד ולקולטים, על הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי להיות חלק מתוכנית ההגשה.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים אלא אם יצופו בקיר בנוי. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. מיקום אנטנת רדיו וטלביזיה, מזגנים וארובות יהיה חלק מתכנית ההגשה ויקבל את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

### פיתוח

- א. בגבול רצועת הירק בה עובר מוביל הניקוז של נחל בית לחם יתוכנן מפלס הרצפה הנמוכה ביותר במבנה כך שתהיה גבוהה לפחות ב-4.0 מ' מעל מפלס אינברט המוביל בנקודה הגבוהה ביותר בקטע הסמוך למגרש. המפלס הנמוך ביותר בפתוח המגרש לאורך הגבול עם רצועת הירק יהיה לפחות 3.70 מ' מעל למפלס המוביל.
- ב. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הפיתוח ויהיו חלק מהתוכנית 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 בצוע עבודות העפר במגרש ולפני תחילת ביצוע יסודות הבנין, הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא צו הפסקת בניה באם לא יבוצע בהתאם.

### 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.

### חניה

- א. חישוב מקומות החניה המינימלי יהיה לפי תקן החניה ולפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) משנת 1983.
  - ב. החניה תהיה בתחום המגרש. לא תחול חובת קירוי לחניה. אם יבוצע יהיה במתכונת הבאה: גג רעפים משופע כלפי הרחוב והגמלוניים יפנו אל צידי המגרש.
- גובה שיא הגג יהיה 3.20 מ' מפני המדרכה. ניקוז הגג לא יופנה למגרש שכן.

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, שנילים והשטחים הציבוריים, יירשמו ע"ש המועצה המקומית ללא תמורה.  
 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם יאושר תשריט חלוקה כאמור.

היטל השבחה  
 היטל השבחה יגבה כחוק.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל  
 לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בניין לבניין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מרשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מרשת מתח גבוה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מרשת מתח גבוה עד 161 ק"ו	-	10 מ'

ב. לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בניין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. הפירה הציבה 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'

ד. הפירה הציבה 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'

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

זירותים

ללי

יזם, למועצה המקומית ולרשויות שונות (כגון: בזק, חברת חשמל, חברת לויזיה בכבלים וכד') שמורה הזכות להעביר במידת הצורך בתוך המגרש אך מחוץ לקווי הבניה, קוים ומערכות מבלי שלרוכש תהיה זכות לערער על כך.

א. מים  
צנת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ובכפוף לתקנים הקיימים של משרד הבריאות ומינהל המים. יותר מעבר קווי מים ממגרש אחד למשנהו.

ב. ביוב  
כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המקומית בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות משרד הבריאות, הל"ת, ומהנדס הרשות המקומית. יותר מעבר קו ביוב ממגרש אחד למשנהו. תותר התקנת שוחת ביוב בתחום מגרש אם אילוצי השטח מחייבים זאת עפ"י החלטת המתכנן. איכלוס השכונה יותר רק לאחר מתן פתרון למערכת הביוב וחיבורה למערכת המרכזית ביישוב.

ג. אשפה  
שיטת איסוף האשפה תיקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. 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 ובתאום עם הרשות המקומית ורשות הניקוז האיזורית. 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.

ה. מקלטים ומרחבים מוגנים  
מקלטים או מרחבים מוגנים יהיו בהתאם לאישור הג"א.

ישור ומילוי קרקע  
א תנתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הדרכים סמוכות ויעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס ומשרד הבריאות. לא יינתן אישור לאיכלוס המבנה בטרם ימולאו ל תנאי ההיתר.

עתיקות  
על מבקשי היתר בניה בתחום התוכנית לבדוק אם השטח בו מבקשים היתר בניה כלול בשטח המוכרז כאיזור עתיקות. כמו כן תחול על מבקשי היתר הבניה, הריסה או עבודה כלשהיא הסעונה היתר לפי חוק התכנון והבניה, חובת תאום עם רשות העתיקות.

חתימות והזתמות :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת יוזם ומגיש התוכנית :

A.K



חתימת המתכנן :

M.Sc. אליאסף בר  
אדריכל רשמי 03:842

תאריך :

26/10/99

