

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תחום שיפוט: מועצה מקומית רמת ישי

תכנית מס' ג/ 11321 המהווה שינוי לתכניות ג/ 8156, ג/ 6659.

תאריך: דצמבר 2001.

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא ג/ 11321 – "הצרת דרך גישה והפיכתה לדרך משולבת חד-סטריית ציבורית" ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכניות מתאר ג/ 8156, ג/ 6659. תכנית זו אינה משנה את זכויות הבנייה ואת הנחיות העיצוב האדריכלי והפיתוח בתכניות הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת, תכנית זו עדיפה.

3. מקום התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
11321/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 15.10.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

רמת ישי – חלקות צמודות מדרום לרחוב "מעלה השקמה"

4. הקרקע הכלולה בתכנית

חלקות 52 + 53 בגוש 11184.

5. שטח התכנית

12.05 דונם (מדידה גרפית).

הודעה על אישור תכנית מס' 11321/ג
מורסמה בילקוט המרטובים מס' 29.4.02
מיום

6. יוזמי התכנית

בעלי מגרשים בחלקה 52 המיוצגים ע"י עורך דין משה טמבור, טל' 04-8705345 הרב קוק 73 א', קריית מוצקין.

7. בעלי הקרקע

7.1 קרקע פרטית - בעלי חלקה 52 לפי הפרוט בטבלה:

שם	כתובת	טלפון
הדר נורית ובני	סמטת מורן 1	04-9832988
אברהמוב יוסי ושרונה	סמטת מורן 2	04-9837342
טל חביבה וסמי	סמטת מורן 3	04-9832777
גולדנר דוד ורונית	סמטת מורן 4	04-9837846
טורקניץ אסתר ושמעון	סמטת מורן 5	04-9830135
אלון אן-מרי ויוסי	סמטת מורן 6	04-9830297
דולברג רונית ואלון	סמטת מורן 7	04-9837855
וייס צביקה	סמטת מורן 8	04-9837349

7.2 קרקע פרטית - בעלי חלקה 53.

7.3 מועצה מקומית רמת ישי.

8. עורכת התכנית

אדריכלית חוה לוי

ת.ד. 39, גבעת אלה

טלפון 04-6515541

9. מטרת התכנית

9.1 הצרת דרך גישה מספר 62 לרוחב 3 מטר והפיכתה לדרך משולבת

חד-סטריט ציבורית.

9.2 שנוי תוואי דרך - יצירת רדיוס סיבוב בין דרכים 8 ו-9.

9.3 חלוקה למגרשים.

10. מסמכי התכנית

10.1 תקנון הכולל 9 דפים.

10.2 תשריט בקנה מידה 1:1250 ו- 1:500.

10.3 תשריט חלוקה ע"י מודד: בקנה מידה 1:250 – מסמך מחייב.

11. רשימת תכליות

כללי: לא ינתן היתר בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו ברשימת

התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

א. אזור מגורים א – 4 - תכלית על פי תכנית מאושרת ג/ 8156 .

ב. אזור מגורים ב - תכלית על פי תכנית מאושרת ג/ 8156 .

ג. דרך / דרך גישה - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון

וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני

דרך.

ד. דרך משולבת – תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן למעבר תשתיות. הדרך

תהיה חד-סטריית. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט

למתקני דרך.

12. באור סימני התשריט:

מספר	פירוש הסימון	סימון בתשריט
1.	גבול התכנית	קו כחול רצוף
2.	גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
3.	גבול חלקה	קו ירוק דק
4.	גבול מגרש	קו שחור
5.	אזור מגורים ב'	צבע תכלת
6.	אזור מגורים א- 4	כתום עם מסגרת וקווקו בחום
7.	דרך קיימת או מאושרת	חום
8.	דרך גישה	ירוק עם אדום לסירוגין
9.	דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
10.	דרך משולבת חד-סטריית	ירוק עם סגול לסירוגין
11.	מספר מגרש	מספר בצבע שחור מוקף בעיגול
12.	מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
13.	קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
14.	רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
15.	מספר חלקה	מספר בצבע ירוק
16.	מספר חלקה לביטול	מספר בצבע ירוק עם קו אלכסוני
17.	מספר גוש	מספר בצבע שחור
18.	מבנים להריסה	קו צהוב רציף

13. טבלת שטחים

מס' סדורי	שמושי קרקע	שטח בדונמים		% משטח הבניה	
		קיים	מוצע	קיים	מוצע
1	אזור מגורים ב'	4.73	5.184	39.25	43.02
2	אזור מגורים א-4	3.68	3.70	30.54	30.71
3	כביש מאושר	2.68	2.66	22.24	22.07
4	דרך גישה	0.96	0.07	7.97	0.58
5	דרך משולבת	----	0.436	----	3.62
סך הכל		12.05	12.05	100%	100%

14. זכויות והגבלות בניה

14.1 זכויות והגבלות בניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות מס' ג/ 8156.

14.2 טבלת זכויות בניה (על פי ג/ 8156).

שם האזור (שמושים עקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (B)			אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי (I)						גובה בנין מכסימלי	צפיפות נטו מספר יחיד דונם	מס' יחיד במגרש מינימלי סה"כ
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות			
מגורים א'	450	3	5	5	207 מ"ר לכל יחיד	180 מ"ר לכל יחיד	27 מ"ר לכל יחיד	35%	207 מ"ר לכל יחיד	2 + עלית גג	9.8 מ'	4	2
מגורים ב' (H)	500	(E) ק 2=3 ק 3=4	(E) ק 2=4 ק 3=5	4 או לפי תשריט	(F) 95% + קומת עמודים (32%)	90%	37%	32%	+ 95% 32% לקומת עמודים	(F) 3 + קומת עמודים	(J) 13	8	4

(E) המרווחים יוגדלו לפי מספר קומות.

(F) במקרה של בניה ב- 3 קומות, חובה לתכנן חניה בקומת העמודים.

(H) בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטרה לסביבה. הדבר ייבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי זכויות בקרקע הגובלות, אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור משרד הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה ומשרד התחבורה. כמו כן יותנה מתן היתר באישור שרותי הכבאות.

(J) גובה המבנים באזור זה הינו סופי ולא תינתן הקלה. כל הקלה בגובה תהיה באשור משרד הביטחון והועדה המקומית.

(D) גובה הבנין יימדד מקרקע טבעית או חפורה – הנמוכה מביניהן.

15. מבנים קיימים

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בניין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו – יאושרו.

רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:

- א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטח צבורי ו/או שצ"פ.
- ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין על ידי רשויות הפיקוח.
- ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל על פי הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

16. הנחיות והוראות עיצוב ארכיטקטוני

על פי ג/ 8156.

17. מבנים להריסה

לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה (בקו צהוב), יוצאו צווי הריסה על ידי הועדה המקומית, תוך חצי שנה מיום אישורה של התכנית.

18. חניות

18.1 לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע מקומות חניה בתחום המגרשים - על פי תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה (ה' תשמ"ג - 1983).

18.2 לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחניית רכב באזור כלשהו, אם לדעת המו"מ והועדה המקומית אפשר להתקינו בקומת העמודים של הבניין.

18.3 הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחניית רכב, על גבול המגרש, במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי - 0. בתנאים הבאים:

גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח, ו - 3.0 מ' במקרה של גג רעפים.

הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.

הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות למבנה המבוקש.

19. חלוקת קרקע

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שתאושר תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית. תשריט חלוקה יערך כתשריט לצורכי רישום ע"י מודד מוסמך ויוחתם על ידו.

20. ביוב

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פתרון ביוב המאושר על ידי משרד הבריאות ואיכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

21. מקלטים / מרחב מוגן

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

22. מים

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

23. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה, ומיקומם סומן בהיתר הבניה.

24. הפקעות

כל השטחים המיועדים, לפי תכנית זו, לצורכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188,189,190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם המועצה המקומית.

25. נטיעות עצים ושמירתם

- 25.1 הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים, במקרים מסוימים, לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.
- 25.2 לא קיים בעל הנכס, תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות

לנטיעה. כמו כן להיכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.

25.3 הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים, ומשוכות לאורך גבולותיו.

26. ניקוז ותיעול.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח התכנית. פתרון הניקוז יאושר על ידי רשות הניקוז, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

27. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

27.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, ובקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2 מטרים

ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטרים

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 8 מטרים

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11 מטרים

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21 מטרים

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

27.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

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

28. השבחה

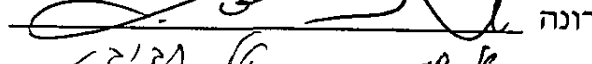
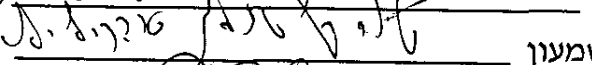
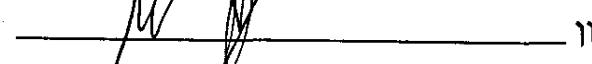
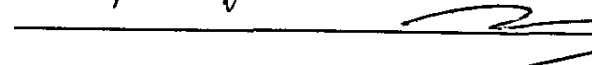
היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

29. סעיף פיצויים

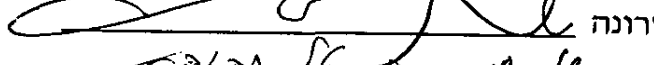
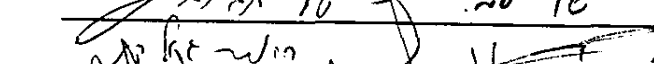
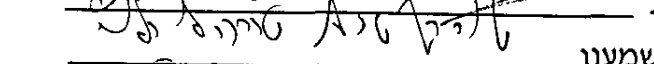
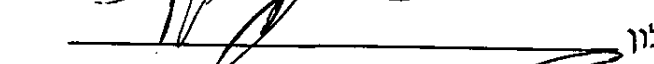
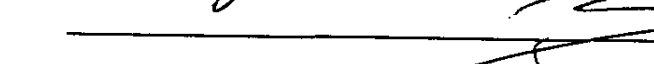
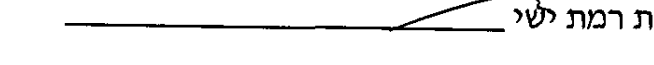
במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

31. חתימות

היזמים:

הדר נורית ובני  כ"ט בכ"ד
אברהמוב יוסי ושרונה 
טל חביבה וסמי  כ"ט כ"ד
גולדנר דוד ורונית 
טורקניץ אסתר ושמעון 
אלון אן-מרי ויוסי 
דולברג רונית ואלון 
וייס צביקה 

הבעלים:

הדר נורית ובני  כ"ט בכ"ד
אברהמוב יוסי ושרונה 
טל חביבה וסמי  כ"ט כ"ד
גולדנר דוד ורונית 
טורקניץ אסתר ושמעון 
אלון אן-מרי ויוסי 
דולברג רונית ואלון 
וייס צביקה 
המועצה המקומית רמת ישי 

לוי חוזה - אדריכלית
נבעת אלה 23800
ת.ד. 39 טל. 06/515541

העורכת: אדריכלית חוזה לוי

תאריך: דצמבר 2001