

מהווז צפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

תכנית מס' ג/8156

רמת ישי



- מהווה שינוי לתכנית מספר ג/303 ולתכנית ג/4392
- יוזמים: הועדה המקומית מבוא העמקים, המו"מ רמת ישי
- עורך: ועדה מקומית מבוא העמקים

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

רמת ישי

תכנית מתאר מקומית מס': ג/8156, המהווה שינוי לתכנית ג/4392.

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ג/8156 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).

2. יחס לתכניות אחרות: התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכניות מתאר ג/303, ג/4392, ג/4031 ולכל התכניות הקיימות החלות בתחום תכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לתכנית זו תקבענה הוראות התכנית הזו. תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה ואת הנחיות העיצוב האדריכלי והפיתוח בתכניות ג/במ/174, ג/במ/118, ג/במ/45.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גושים בשלמות: 11182, 11183.
חלק מגושים: 11179, 11180, 11181, 11184, 11243, 12189.

4. שטח התכנית: 1207 דונם (מדידה גרפית).

5. יוזם התכנית:

5.1 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים".
5.2 - המועצה המקומית רמת ישי.

6. בעל הקרקע: 1. מנהל מקרקעי ישראל
2. מועצה מקומית רמת ישי ואחרים.

7. עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים".

8. מטרת התכנית:

8.1 - מתן הוראות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
8.2 - לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח לבניה בתחום התכנית.
8.3 - הסדרת מערכת הדרכים.
8.4 - הסדרת בניה קיימת בתחום התכנית.

9. מסמכי התכנית

9.1 תקנון הכולל 2/דפים.
9.2 תשריט בקנה מידה 1:1250.

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול חכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'	צבע כתום
(4) אזור מגורים א'1	צבע כתום מותחם בחום
(5) אזור מגורים א'2	פסים כתום חום עבים - מתוחם בחום
(6) אזור מגורים א'3	פסים צהוב לבן מתוחם בחום
(7) אזור מגורים א'4	פסים כתום חום דקים מתוחם בחום
(8) איזור מגורים ב'	צבע כחול
(9) אזור מגורים ומסחרי מעורב	פסים כתום ואפור באלכסון לסירוגין
(10) אתר לשימור (שטח שיקום)	צהוב עם קוים אלכסוניים בשחור
(11) שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה
(12) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(13) שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה
(14) שטח מלאכה ותעשייה זעירה	סגול מותחם בסגול כהה
(15) שטח מסחרי	אפור מותחם באפור כהה
(16) שטח לבית קברות קיים	צהוב משובץ בירוק
(17) שטח חקלאי	צבוע פסים ירוקים
(18) אזור שרותי דרך	אפור מותחם באדום
(19) דרך וחניה קיימת או מאושרת	חום
(20) דרך וחניה מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(21) שביל להולכי רגל	ירוק עם ירוק כהה לסירוגין
(22) דרך גישה	ירוק עם אדום לסירוגין
(23) דרך משולבת	סגול וירוק לסירוגין

קווים אלכסוניים באדום	(24) דרך לביטול
צהוב	(25) בנין להריסה
ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך	(26) מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך	(27) קווי בנין מינימלי (קידמי)
ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך	(28) רוחב הדרך
קו שחור משונן	(29) גבול גוש
קו שחור דק	(30) גבול חלקה

10. בנינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים
=====

10.1 הועדה המקומית רשאית לאשר לפי שיקול דעתה התכנוני, תוספות על הבנינים שהוקמו או אישורם של מבנים אלו, לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:

- (1) המבנה נבנה לפי היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה.
- (2) המבנה נבנה לפני שנת 1965.

סעיפים (1) (2) יקוימו בסייגים הבאים:

- א. המבנה אינו חורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי.
- ב. במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל תגובת השכנים הגובלים.
- ג. אין מניעה מכוח כל דין לעשות כן.

במקרה מהסוג הנ"ל תתיר הועדה את הקיים כפי שקיים. התוספות המבוקשות שאינן על בניה קיימת יותרו לפי מרווחים חוקיים בלבד. התוספות המבוקשות מעל קו בנין קיים יותרו על קו הבנין הקיים.

10.2 במקרים בהם נתבצעה בניה בסטיה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים רשאית הועדה המקומית להתיר את הבניה הקיימת והמבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 10.1. במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי או אחורי, יש לקבל הסכמת שכנים.

10.3 הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלקמן:
המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מהתכנית לשינוי שעל גבולם מבוקשת בניה בקו אפס ויבקש שהתגובה תשלח לועדה המקומית תוך 21 יום. לאחר קבלת התגובה, תשקול הועדה אם לקבלה או לדחותה. חוסר תגובה יתפרש כהסכמה.

מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר
=====

תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של תכנית זו או שנרשם בטאבו או במס רכוש. בכל מקרה גודלו לא יפחת מ - 250 מ"ר.

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 אזורי מגורים א', א'1, א'2, א'3, א'4, ב'.

- יותר הקמת בנינים בהתאם להוראות טבלה בסעיף 26 כדלקמן:
- א. בתי מגורים חד או דו משפחתיים.
 - ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהוים מטרד לסביבה ומהוים חלק ממבנה מגורים.
 - ג. חנויות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.
 - ד. חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שאינם מהוים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.

11.2 אזור מגורים ומסחר

יותר הקמת בנינים בהתאם למפורט לגבי אזורי מגורים א' וב' מסחר שאין בו מטרד לסביבה יותר בקומה הראשונה של המבנה.

11.3 אתר לשימור (שטח שיקום)

יפותח כאתר לאומי כולל שירותים נלווים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
על מבקשי היתרי בניה בתחום התכנית לבדוק האם השטח בו מבקשים היתר בניה כלול בשטח המוכרז כאזור עתיקות. כמו כן, תחול על מבקשי היתרי הבניה, או הריסה, או עבודה כלשהי הטעונה היתר לפי חוק התכנון והבניה חובת תאום עם רשות העתיקות.
בבנין המשמש למשחטת העופות קיים בית בד שיש לשמרו כאשר יוחלט להעביר את המשחטה למקום אחר.

11.4 שטח לבניני ציבור

ישמש להקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, פעוטונים, דואר, משרדים, מוסדות דת, מוסדות תרבות, בתי ספר, מועדונים, כיכרות, גנים ציבוריים, מגרשי חניה, מתקני משחקים לילדים, שרותים ציבוריים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט.

11.5 שטח ציבורי פתוח

ישמש למגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל, מדרכות, חניות, (אך לא יותר מ-20% משטח השצ"פ), גינות.
יותר הצבת מתקנים, כגון: פחי אשפה, ספסלים, תאורה, גדרות, מקלטים הקיימים בש.צ.פ. יקבלו לגאליזציה. לא תותר הקמת מקלטים חדשים בש.צ.פ.

11.6 שטח פרטי פתוח

ישמש לגינות, יחנות.

11.7 אזור מלאכה ותעשייה זעירה

תותר הקמת בנינים בהתאם להוראות בסעיף 26 כדלקמן:
בתי מלאכה למיניהם ותעשייה שאינם פוגעים בסביבה ושאינן בתהליכי הייצור בהם סכנה לאיכות האוויר והמים.

11.8 שטח לבית קברות קיים

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי. הכל בהתאם להוראות ת.מ.א. 19.

11.9 אזור שרותי דרך

השטח ישמש תחנת דלק ומתן שירותי דרך כולל מסחר. כל תוספת בניה תהיה לפי תכנית מפורטת שתוגש לוועדות התכנון.

11.10 דרך להולכי רגל

ישמש להולכי רגל וכניסה לרכב לבעלי מגרשים בלבד.

11.11 דרך גישה
ישמש לכניסה לכלי רכב עד 4 טון.

11.12 (דרך משולבת (מדרחוב))
ישמש להולכי רגל בלבד, תוגש תכנית עיצוב מיוחדת.

11.12 שטח חקלאי
בכפוף לתכליות ולהוראות תכנית ג/6540 ובהתאם להוראות משרד החקלאות.

11.14 שטח מסחרי
יותרו הקמת בתי מסחר שאין בהם מטרד לסביבה.

12. שלבי ביצוע
לא יוצא היתר בניה בתחום תכנית זו אלא אם הובטח ביצוע דרך גישה סלולה לרכב למגרש בו מבוקש ההיתר ע"י מבקשי ההיתר.

13. תכנית פיתוח שטח
על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה. תכנית פיתוח שטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.

14. חניות

א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע 2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש באזורי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג - 1983.

ב. הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי אפס וצדדי מינימלי 0. בתנאים חבאים:

1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו-3.0 מ' במקרה של גג רעפים.
2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
3. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות.

15. חלוקת קרקע

לא יוצא היתר בניה אלא רק לאחר שתאושר תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית. תשריט חלוקה יערך כתשריט לצרכי רישום ע"י מודד מוסמך ויוחתם על ידו. לכל מגרש מוצע ע"י תשריט לחלוקה תובטח גישה מדרך קיימת שרוחבה המינימלי יהיה 3 מ'. הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת משנה למגרשים עפ"י גודל מינימלי של המגרש - כקבוע בטבלת סעיף 26 בתקנון. בכל מגרש תותר הקמת מבנה אחד בלבד.

16. ביוב

מבקשי היתר בניה יחוייבו בחיבור לקו ביוב ציבורי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ואישורו.
במקרה והמהנדס יקבע כי אין עדיין אפשרות להתחבר למערכת ביוב יחויב המבקש בהתקנת בורות רקב וספיגה תקניים.

17. מקלטים

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

18. הרחקת אשפה

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיסומן מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתכנית פיתוח השטח בתאום עם המועצה.

19. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית.

20. אתר לסילוק אשפה

סילוק פסולת יעשה באחריות המועצה המקומית לאתר סילוק מוכרז ומאושר בתכנית מפורטת, בהתאם להוראות ת/מ/א 16 ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

21. נטיעות עצים ושמירתם

א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים, העתקת עצים 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.
עלות העתקת עצים תחול על בעל המגרש.

ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם. חל איסור על כריתה של עצים מוגנים על פי פקודת היערות ועל פי רשימת עצים מוגנים של רשות שמורות הטבע.

22. ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב

יש לשמור על הקרקע הדרושה לצרכי ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית. אין לבצע עבודה כלשהי בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לעבודות הדרושות למטרה זו.

שינוי תוואי המערכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי היתר.

23. בזק

כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל, עילויים ובקרבת קווי חשמל עילויים. ינתן 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 גבוה	2 מטרים
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק חקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת תילי החשמל חתת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

25. חיטל השבחה

חיטל השבחה יגבה כחוק.

26. עתיקות

על מבקשי היתרי בניה בתחום התכנית לבדוק אם השטח בו מבקשים היתר בניה כלול בשטח המוכרז באזור עתיקות. כמו כן תחול, על מבקשי היתרי בניה, או הריסה, או עבודה כלשהי הטעונה היתר לפי חוק התכנון וחבניה חובת תאום עם רשות העתיקות.

27. הנחיות והוראות עיצוב ארכיטקטוני:

א. חזיתות המבנה יאושרו ע"י מהנדס/אדריכל הועדה כתנאי לקבלת היתר בניה.

ב. הועדה רשאית לחתיר חקמת שני מבנים על-מגרש אחד בתנאי שמרחק בין חבנינים לא יקטן מ- 6 מ'.

ג. למגרשים מ- 1 דונם ומעלה יש להגיש תשריט חלוקה לאישור הועדה.

ד. הועדה תהא רשאית לדרוש תכנית בינוי במידת הצורך. תכנית הבינוי כוללת את העמדת חבנינים ודרכי חגישה לכל מגרש ותאושר ע"י הועדה המקומית.

מס' יחיד במשקל אג"ת	צפופות נ"ל	מספר יחיד דגם	מספר קומות	אחוזי ניהול / שטח ניהול מכסות (ג)							קניין (B)	אחוז מכשיר מיוחד	שם האזור (שימוש יוקרתי)
				מספר	קבלת	שטח	שימוש יוקרתי	שטח ניהול	מחזור	מחזור			
1	2	(A) 7	2	67%	33%	7%	60%	-	מחזור	4	3	מאריק א' ** (H)	
2	2	(A) 7	2	70%	33%	10%	60%	-	מחזור	4	3	מאריק א' ** (H)	
1	2	'N 9.8	2	60%	35%	10%	50%	285 מ"ר	מחזור	5	3	מאריק א' 2	
2	4	'N 9.8	2	67%	35%	10%	60%	207 מ"ר	מחזור	5	3	מאריק א' 4	
2	4	'N 9.8	2	67%	35%	10%	60%	207 מ"ר	מחזור	5	3	מאריק א' 4	
12	10	'M 12	3	65%	32%	5%	60%	-	מחזור	5	3	מאריק א' 6	
4	8	'M 12	3	95%	32%	5%	90%	-	מחזור	5	3	מאריק א' 6	
1	2	(J) 13	4	260%	65%	-	65%	-	מחזור	4	4	מאריק ומסרי (H)	
2	2		2	130%	65%	10%	120%	-	מחזור	5	4	שטח פנורמי צפופות	
			2	130%	65%	10%	120%	-	מחזור	4	3	מסרי	
			2	97%	45%	10%	80%	-	מחזור	5	4	שטח פנורמי ומסרי	
			2	100%	50%	10%	90%	-	מחזור	4	3	מסרי	
				100%	50%	10%	90%	-	מחזור	4	3	מסרי	

שטח חדבא כסוף לזכויות 65400 ובעתים להנהלת סעיף התחלואה

* סטיה מגודל מגרש מינימלי תותר רק במקרים בהם קיימת בפועל בניח בהיתר. תוספות בניח במקרים אלה יותרו באישור חוועדה המקומית על פי שיקול דעתה.

- (A) תותר הגבהת מבנה ב - 2.0 מ' במקרה של גג רעפים ובתנאי שלא תווצר קומה נוספת.
- (B) בנינים שהיו קיימים לפני אישור תכנית זו (בהתאם למסומן בתשריט) בקו בניה קטן יותר מהמותר יאושרו (התוספות יותרו בהתאם לקוי הבנין הקבועים בתכנית זו) - בהתאם לסעיף 10.
- (D) גובה הבנין ימדד מפני קרקע טבעית בכל נקודה.
- (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 מטרד לסביבה, חדר יבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי זכויות בקרקע הגובלות, אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור משרד חבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה ומשרד התחבורה. כמו כן, יותנה מתן היתר באישור שרותי הכבאות.
- (I) חישוב אחוזי הבניה בהתאם לתקנות. כל חלקי הבנין יכללו בחישוב אחוזי הבניה.
- (J) גובה המבנים באזור זה הינו סופי ולא תנתן הקלה. כל הקלה בגובה אלא באישור משרד הביטחון.

ביטוח לתכנית קאדמטר אצלנו:

- * בחלקות הבאות תותר צפיפות של 4 יח"ד לדונם ובמגבלות המפורטות בסעיף עיצוב ארכיטקטוני והגבלות בניה.
- | | | | |
|------|-------|--------|---|
| גוש: | 11181 | חלקות: | 68-71, 78-79 |
| גוש: | 11182 | חלקות: | 35-37, 20, 5-7, 9 (עפ"י קוי בנין שבתשריט) |
| גוש: | 11183 | חלקה: | 8 (עפ"י קוי בניה מסומנים) |
| גוש: | 11184 | חלקות: | 40, 38 |

- ** בחלקות הבאות תותר צפיפות של 8 יח"ד לדונם ובמגבלות המפורטות בסעיף עיצוב ארכיטקטוני והגבלות בניה.
- | | | | |
|------|-------|--------|-------------|
| גוש: | 11183 | חלקות: | 17, 21, 23. |
|------|-------|--------|-------------|

איתי זחבי
אדריכל-מתכנן
"מבוא-העמקים"



היום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מבוא העמקים"

עורך. התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מבוא העמקים"

איתן זחבי
אדריכל-מתכנן
"מבוא העמקים"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מבוא העמקים"

המועצה המקומית רמת ישי.

משרד הפנים סניף תל אביב
 חוק התכנון והבנייה תשנ"ז - 1997
 תוספת תכנית מס' א/ת"א/1
 תעודת הבנייה לתכנון לבניה תעלס"ה
 מס' 20.2.97 לשטרות המכוננות
 מינהל התכנון יועד תעודת התאמת

תעודת עלויות הבניה מס' א/ת"א/1
 תעודת בולקוט המסומים מס' 4590
 מס' 707 מש"מ 28.11.97