

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תחום שפוט: רמת ישי

רח' האורן 13

• תכנית מס'

• מע/מק/8156/36

• "שינוי מס' יח"ד" + קו' ענן + מס' חבנים עמק-רש"

• מהווה שינוי

לתכנית מאושרת

מס' ג/8156.

רמת ישי



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית רמת ישי

שם ישוב:

רמת ישי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' מע/מק/36/8156 שינוי למתאר מספר ג/ 8156
" שינוי קווי בנין, מס' מבנים במגרש ומס' יח"ד ל-3"

1.2 מקום התוכנית:

רמת ישי, רח' האורן 13 בחלק מערבי של הישוב

נ.צ. מרכזי	מזרח:	216,125	צפון: 734,525
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
11181	43		
מגרש			

1.3 שטח התוכנית:

998 מ"ר - מדידת מודד מוסמך ממוחשבת

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

יוסי אוריין
רח' האורן 13, רמת ישי
טלפון: 04-9831773

יזם התוכנית:

יוסי אוריין
רח' האורן 13, רמת ישי
טלפון: 04-9831773

עורך התוכנית:

אדר' טלי לבנטל
מושב ציפורי 12,
טל: 04-6562916
פקס: 04-6456678

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8156 מאושרת-בנושא קווי בנין, מס' מבנים במגרש ומס' יח"ד בלבד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
1/12/04	עדכון 1
24/1/05	עדכון 2
---- להפקדה	עדכון 3
---- לתוקף	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| I. גבול תכנית מוצעת | קו כחול רציף |
| II. גבול תכנית מאושרת | קו כחול מקווקו |
| III. דרך קיימת | צבע חום |
| IV. אזור מגורים א' | צבע כתום |
| V. מספר הדרך | ספרה ברבע העליון של העיגול |
| VI. קו בנין מינימלי | ספרה ברבעים הצדיים של העיגול |
| VII. רוחב דרך | ספרה ברבע התחתון של העגול |
| VIII. קו בנין קיים | קו שחור מקוטע |
| IX. קו בנין מוצע | קו אדום מקוטע |
| X. גבול גוש | קו ירוק משונן |
| XI. גבול חלקת מקור | קו אדום |
| XII. גבול מגרש | קו בצבע תכלת |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
100	998	100	998	מגורים א'
100	998	100	998	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי קווי בני, מס' מבנים למגרש ומס' יחיד מ-2 ל-3 למגרש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I. שינוי קו בנין צידי למחסן עץ קיים ולמבנה קיים לפי תשריט
- II. שינוי מס' מבנים למגרש-3 מבנים נפרדים במגרש.
- III. שינוי מס' יחיד מ-2 ל-3 יחיד לחלקה בגודל 998 מ"ר (כפי שקיים) לצורך לגייטמציה.
- IV. קביעת בינוי והנחיות להוצאת היתר

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	ללא שינוי מהמאוסר	3

* סה"כ שטח ייעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח מגורים א' - על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/8156.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשי"ב 1992)

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

מס' יחיד	מס' קומות	גובה מקסי *	סה"כ אחוזי בניה	תכנית קרקע	אחוז בניה עיקרי	אחוזי בניה שרות	אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה**	קווי בנין ***	מגרש בניי (במ"ר)	תכלית שם האזור (שימושים עיקריים)
3			E		D	C	B	A	3 מ' צדי ואחורי או לפי תשריט	4 מ' קדמי	שטח מגורים א'
ע"פי תכנית מאושרת 8156/א											

*** קווי בנין לתניות ומחסן קיים יהיו לפי תשריט או כפי שקיים.
** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נקי' ונקי'.

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A + B = C + D = E$

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת 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 תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע: **

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

תאריך הכנת התכנית:

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 15.7.05

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 36/2056/המ/א/א
 הועדה המקומית ליטת לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 4/05/א ביום 17.5.05
 סמנכ"ל תכנון _____
 יו"ר הועדה _____

הודעה על אישור תכנית מס' 36/2056/המ/א/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5421
 מיום 21.7.05



קבוצת ITC
 רשת מרכזי
 דפוס ועיצוב
 כ צ פ י

סניף מגדל העמק טל: 04-6540243
 סניף כרמיאל (יעד) טל: 04-9909001
 סניף עפולה טל: 04-6401102
 סניף ראש כינה טל: 04-6801130
 E-mail: itc_itd@netvision.net.il