

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: רמת ישי

שם ישוב: רמת ישי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 2/מע/מק/6659/29

שינוי קו בניין וקביעת אופן בנין לחנייות מקורות וקירוי

מסרה עיקרית ומקום:

יציאות מהבתים.

1.2 מקום התוכנית:

רמת ישי

נ.צ. מרכזי	מזרח:	734,350	צפון:	215,550
מספר גוש**	חלקות		חלקי חלקות	
11184			62	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הוא שטח מדוד מתנחם בקו כחול והינו 3.662 ד"ם

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים (ראה דף מצורף)

יזם התוכנית: בן חמו פייר – כהן רפאל – אבו מימון

מגיש התוכנית: עואודה אסעד

עורך התוכנית: עואודה אסעד – אדריכל רשום

רשיון מס' 0105538

רחוב נטופה 44/א נצרת עילית

ת.ד. 1763 – טלפקס: 04-6562532

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6659 מאושרת, ולתכנית 2/מע/מק/6659/06 בתוקף.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
30/06/03	הכנה
20/12/03	עדכון 1
04/12/04	עדכון 2
15/02/05	עדכון 3

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
75.58%	2.768	75.58%	2.768	מגורים "ב"
24.42%	0.894	24.42%	0.894	דרך מאושרת
100%	סה"כ	100%	סה"כ: 3.662	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי קו בניין וקביעת אופן בינוי לחניית מקורות וקירוי יציאות מהבתיים.

2.2 עיקרי והוראות התוכנית :

סינוי קו בניין וקביעת אופן בינוי לחניית מקורות וקירוי יציאות מהבתים.

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

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

* דרך : תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

* מע"ר : לפי תוכנית ג/6659 בתוקף .

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. השינוי המוצע לקווי בניין הינו לצורך חניון וכניסה ויציאה מקורה (מסלון למרפסת וכניסות) השינוי הינו לבנייה קיימת בלבד ואינו נועד לשימוש לבנייה חדשה או תוספת בנייה לסוגיהם.
2. כל תוספות של חניון ותוספת כניסה ויציאה מקורה (מסלון למרפסת וכניסות) יהיה מגג רעפים והעמודים והקורות יהיו מעץ.
3. כל תוספת של חנייה מגג רעפים (בקו אפס ציד) חייב המבקש לעשות את כיוון הניקוז של הגג במגרש שלו ויש לעשות מרוב בג (חובה).

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. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים 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 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

4. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

7. היטל השבחה:

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

10. הוראות הג"א:




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

11. הוראות עיצוב ארכיטקטוניות:

נגות רעפים: יש לבציע את כל הפרגולות בצורה אחידה ומחומר אחיד, תומר הגמר יהיה מקורות עץ וצבועים בחומר מיוחד, (צבע חום בהיר).
כל הוראות העיצוב יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' - מעומק 0616659.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הודאות התוכנית (ראו דף מצורף מס' 8)

חתימות			
תאריך חתימה (5.5)	חוקמת (5.4)	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע (1.8.5/6)	סוג בעל התפקיד (5.1)
10.1.04		פקד רפי - אפר מנימון בן חמו פליר	יוזם התכנית
		עואתה אסעד	עורך התכנית
10.1.04		ראת טבלה מצורפת בתשריט	בעל זכויות בקרקע

לוח חלוקה

מספר החלקות	השטחים דונם מט"ר	בעלים	ת.ת. - חזרמי	מספר ארעי
62/7/1	0.450	אבר מימון+אבר רוזל יצחק יוסף+גיטה (יוסף) פלינר אליר	064027287+077176113 014147417+057476699	
62/7/2	0.450	חברה לבנין בע"מ	טטו 157157	
62/7/3	0.450	אליר חברה לבנין בע"מ	טטו 157157	
62/7/4	0.450	ריים ארי+פינר רייס פאול קרניאלי איילת	013873567+028575975 024646143	
62/7/5	0.483	כתן רפאל כתן לאה	06461800 06405526	
62/7/6	0.240	בן חמו אדר'א בן חמו אני	067340679 067149633	

הודעה על אישור תכנית מס' 19/665/תת/ת"פ/05
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5418
מיום 19.7.05

ועדה נוקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 19/665/תת/ת"פ/05
הועדה הנוקומית ממליצה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 19/665/תת/ת"פ/05 ביום 19.5.05
סמנכ"ל תכנון יו"ר התכנון

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 3.7.05