

מרחב תכנון מחוזי - מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא עמקים

תכנית מפורטת מס': 2/מע/מק/6659/32

אשר תקרא "הרחבת דרך גישה"

המהווה שינוי לתכנית מס' ג' 6659 ולתכנית ג' /מק/6659/005

מחוז:	צפון
נפה:	יזרעאל
מרחב תכנון מקומי:	מבוא עמקים
המקום:	רמת ישי
	גוש 11184 חלקות: 20 חלקי חלקות: 21,120
	מגרשים מאושרים בחלקה 20: 4,5,9,10,11
	מגרשים מאושרים בחלקה 21: 6,7,8
שטח התוכנית:	5,366 מ"ר
קנ"מ:	1:250
בעל הקרקע:	פרטיים ומנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית:	א.ב.סיסו בע"מ, בית רימון, קרית טבעון טל. 04-9835177 פקס. 04-9532522
עורך התכנית:	אדריכלית ענת פיק, קק"ל 43, קרית טבעון טל. 04-9837947, פקס. 04-9531201

תאריך: 04/05/04
תאריך עדכון: 12/01/06

- 1.1 **שם וחלות** – תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/מע/מק/6659/32 "הרחבת דרך גישה". והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 **המקום** – מחוז - צפון, מרחב תכנון מקומי –מבוא עמקים. גוש - 11184, חלקות: 20. חלקי חלקות: 21, 120. מגרשים מאושרים בחלקה 20: 4,5,9,10,11. מגרשים מאושרים בחלקה 21: 6,7,8.
- 1.3 **שטח התכנית:** 5,366.00 מ"ר
- 1.4 **יחס לתכניות אחרות:**
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג'/6659 ולתכנית ג'/מק/6659/005.
- 1.5 **מטרות התכנית:**
1. שינויי תוואי דרך גישה לצורך הרחבתה ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
 2. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 20/21 ל- 5 מגרשי בנייה.
 3. שינוי הוראות תכנית ג.6659 בנושא מרווחי בנייה צידי וקדמי במגרש מוצע מס' 1 בו נעשתה הפקעה לצורך הרחבת דרך.
 4. שינוי הוראות תכנית ג.6659 בנושא מרווחי בנייה צידי, קדמי ואחורי, לבליטות כגון גגונים מרפסות וגוזזטראות, מסתורי כביסה, מדרגות גישה, שבילים וגשרוני גישה לבתים, אשר תותר הבלטתם לתחום מרווחי הבנייה כמפורט בתשריט.
 5. שינוי הוראות בינוי של תכנית ג.מק\6659\005 בדבר חובת הצמדת גינות לדירות עליונות.
 6. שינוי הוראות תכנית ג/מק/6659/005 בדבר חובת חלוקת מגרש ששטחו מעל 1 דונם למגרשי משנה.
 7. שינוי אופן המדידה של גובה הבניין.
- 1.6 **עיקרי התכנית:**
1. מתן הנחיות להעמדת 9 בניינים בני 2 קומות הכוללים 4 יח"ד כל אחד על חמישה מגרשים, כולל מתן פתרונות תחבורתיים לגישה ברכב, לחנייה ולגישה ברגל לדיירי הבתים באמצעות מתן זכות מעבר הודית לצמיתות בין בעלי המגרשים.

1.7 מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית – תקנון הכולל 8 דפים.
 ב. תשריט ערוך בק.מ. 1: 250.
 ג. תשריט חלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך בקני"מ 1: 250

1.8 באור סימני התכנית :

מס'	הביאור
1.	גבול התכנית קו כחול עבה רצוף
2.	גבול חלקה קיימת ומאושרת קו ירוק ומספר מוקף בעיגול ירוק
3.	גבול מגרש מוצע ומספרו קו שחור ומספר מוקף בעיגול בשחור
4.	קו בניין
4.1	קו בנין לבליטות קו סגול מרוסק
5.	גבול חלקה רשומה לביטול קו ירוק מרוסק ומספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק
6.	מגרש מאושר לביטול קו מרוסק צהוב
7.	אזור מגורים ב' שטח צבוע תכלת
8.	שטח דרך מאושרת שטח צבוע חום בהיר
9.	שטח דרך מוצעת שטח צבוע אדום
10.	שטח דרך לביטול שטח ובו קוים אלכסוניים דקים באדום
11.	דרך הולכי רגל מאושרת שטח צבוע חום ירוק לסירוגין
12.	דרך הולכי רגל מוצעת שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין
13.	מבנה להריסה קו צהוב
14.	מספר דרך מספר בריבוע עליון של עיגול
15.	קו בנין מספר בריבוע צדדי של עיגול
16.	רוחב דרך מספר בריבוע תחתון של עיגול

2. רשימת התכליות

לא ישמשו שום קרקע או בנין שבתחום תכנית זו אלא רק לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו המפורטים להלן:

2.1 שטח למגורים ב' - (הצבוע בתשריט בצבע תכלת)

בהתאם לתכנית ג/6659 המאושרת.

2.2 דרך הולכי רגל מוצעת - (הצבוע בתשריט בצבע אדום ירוק לסירוגין)

ישמש למעבר הדיירים ותשתיות.

2.3 שטח דרכים - ישמש למעבר כלי רכב ותשתיות.

3. הוראות בניה:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ג'/6659 וג'/מק/005/6659 למעט שינוי בנושא מרווחי בנייה כמפורט להלן:

1. מרווחי בנייה - מרווחי הבנייה בתחום תכנית זו יהיו בכפוף להוראות תכנית

ג'/מק/005/6659 למעט מגרש מוצע מסי' 1 בו מרווחי הבנייה יהיו כמפורט בתשריט תכנית זו.

2. תותר הבלטת מרפסות, מדרגות גישה, גגונים ופרגולות, שבילים וגשרוני גישה לתחום מרווחי בנייה כמפורט בתשריט.

3. במגרש מספר 1 הנמצא בבעלות משותפת של מ.מ.י ופרטיים לא יוצא היתר בנייה ללא הסכמת מ.מ.י.

4. הוראות בינוי:

1. על תכנית זו יחולו הוראות בינוי של תכנית ג'מק/005/6659 למעט חובה

להצמדת גינות לדירות עליונות. בתכנית זאת יוצמדו גינות לדירות קרקע בלבד.

2. תנאי להוצאת היתרי בנייה במקום, יהיה באישור תכנית בינוי מפורטת לביצוע

שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים. התכנית תכלול העמדת

המבנים, חתכים עקרוניים, חזיתות ותכנית פיתוח גינות ותשתיות, ונספח תחבורתי.

3. חומרי גמר - בנינים, הגובלים ברחוב אורן יחויבו בחיפוי לפחות 50% משטח

קירות חיצוניים, באבן או לבנים או כל חומר חיפוי איכותי אחר שיאושר ע"י

מהנדס המועצה רמת ישי.

4. מחסנים וחדרי כביסה-תנאי למתן היתר בנייה יהיה בהצגת פתרון אדריכלי להצמדת מחסן או חדר שרות/כביסה ל-50% מסה"כ הדירות המוצעות לבנייה. המחסן ייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.
5. לא תינתן הקלה (כמשמעותה בחוק) להוראות הבניה בתכנית זו.

5. הפקעה ורישום

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. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה סעיפים 188 ו- 189 בכפוף לכל דין.

6. חלוקה ורישום

מיד עם אישור תכנית זו ידאג היזם לרישום החלוקה כמוצע בתכנית זו, כולל רישום זיקת הנאה לטובת בעלי המגרשים אשר לטובתם נותנת התכנית זכות מעבר.

7. טבלת ייעודי שטחים

השטח ב - % במצב מוצע	השטח במ"ר במצב מוצע	השטח ב - % במצב קיים	שטח במ"ר במצב קיים	האזור
96.65	5,186	97.39	5,226	אזור מגורים ב'
0.75	40	1.30	70	דרך קיימת
0.63	34			דרך מוצעת
1.30	70	1.30	70	דרך הולכי רגל מאושרת
0.67	36			דרך הולכי רגל מוצעת
100	5,366	100.00	5,366	סה"כ

8. הוראות לפיתוח מגרשים

- תכנית הפיתוח תבוצע בהתאם לנספח הבינוי שאישורו בוועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה.
- קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים ייבנו מאבן לקט מקומית.
- קירות תומכים הפונים לשטחים פרטיים ייבנו מאבן לקט מקומית או יטווחו בטיח כדוגמת טיח הבית.

9. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992).

מס' מבנים במגרש סה"כ	צפיפות נטו מס' יח"ד לדונם	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים					קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	יעוד השטח		
		מס' קומות	במטר	סה"כ	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	47.5	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	לפי תוכנית ג/מק/ 005/6659	כמפורט בתשריט התכנית בקו מקוקו	500	מגורים בי

** גובה בניין יימדד בחזית הבית ממפלס קרקע מתוכננת ועד רכס או מעקה הגג.

10. תשתיות:

- 10.1 לא יוצא היתר בנייה ללא הוצאת תכנית תשתיות וחיבורי המבנים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, אישור מהנדס המועצה.
- א. **מים:** מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של המועצה המקומית, המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראות למתקני תברואה.
- ב. **ביוב:** כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה המקומית. מותר להעביר קווי מים וביוב דרך מגרשים באישור. הקווים יוצמדו במידת האפשר לגבול המגרש. בעלי המגרשים חייבים לאפשר גישה לתחזוקת מערכות אלו בכל זמן.
- ג. **סלוק אשפה:** יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועל פי הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית.
- ד. **רשת החשמל, הטלפונים, התקשורת והזנות לחיבורי טלוויזיה יהיו** תת - קרקעיות.
- ה. **ניקוז:** מתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה מותנה בתכנון וביצוע פתרונות לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקתם אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה המקומית.
- הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

10.2.1 לא יינתן 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 קווי החשמל של המבנה.

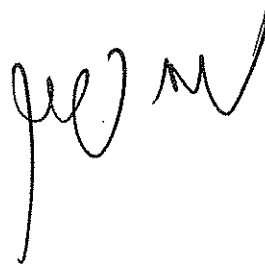
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0	מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5	מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0	מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0	מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0	מ'

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.

10.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

10.2.3 חפירה, חציבה או כרייה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר ובין שאינן טעונות היתר, לפי החוק, טעונות אישור חברת החשמל.

עבודת ידדים	כלים מכניים	
2.5 מ'	3.0 מ'	מציר כבל תת קרקעי
2.5 מ'	5.0 מ'	מעמוד חשמל מתח נמוך
5.0 מ'	5.0 מ'	מגבול מסד עמוד מתח גבוה
10.0 מ'	10.0 מ'	מגבול מסד עמוד מתח עליון
10.0 מ'	15.0 מ'	מגבול מסד עמוד מתח על

- 10.2.4 לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כרייה גם במרחקים העולים על המרחקים הנ"ל, באם תנתק אפשרות גישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות ביצוען של אותן עבודות.
- למרות האמור לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת החשמל ועל-פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.
- 10.2.5 **אופן ביצוע רשת החשמל:** בכל שטח התכנית יהיו כבלי החשמל תת קרקעיים והחיבורים למבנים תת קרקעיים למעט רשתות וחיבורים לבתים קיימים.
11. **חנייה -** חניה תבנה בתחום המגרש בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983. החניה תבנה עפ"י פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית והיא תתוכנן ותבנה כחלק בלתי נפרד מתפיסת התכנון האדריכלי של המבנה.
12. **הידרנטים -** קבלת התחייבות ממבקש היתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי כבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
13. **מקלוט -** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע עפ"י התקנים ובהנחיית הג"א.
14. **היטל השבחה -** היטל השבחה ייגבה כחוק.
15. **חתימות:** 
16. **תאריך:** 18.1.06

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 2/11/11/66/32
 הועדה המקומית הגליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 16/11/11/66 ביום 12.4.05
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות בתאריך 26.2.05

ממונה מחוז צפון

הודעה על אישור תכנית מס. 2/11/11/66/32
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 144
 מיום 10.10.05