



מחוז צפון

ועדה מקומית לתכנון ובניה - מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי - מו"מ רמת - ישי

תכנית מפורטת מס' ג/מק/8156/31

תוכנית נקודתית לתוספת יח"ד

ולחלוקה ברמת ישי

שינוי לג/8156

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) 1, 8

אוקטובר 2004

מרס 2005

ספטמבר 2005

מחוז צפון

ועדה מקומית לתכנון ובניה - מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי - מו"מ רמת - ישי

תכנית מפורטת מס' ג/מק/8156/31

תוכנית נקודתית לתוספת יח"ד

ולחלוקה ברמת ישי

שינוי לג/8156

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) 1, 8

אוקטובר 2004

מרס 2005

ספטמבר 2005

מחוז צפון
הועדה המקומית לתכנון ובניה - מבוא העמקים
תחום שיפוט מוניציפלי - מו"מ רמת ישי
נפה: יזרעאל

תכנית מס' ג' /מק/ 31/8156
תכנית נקודתית לתוספת יח"ד ולחלוקה ברמת ישי

פרק 1 - זהו וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ג/מק/31/8156 - תכנית נקודתית לתוספת יח"ד ולחלוקה ברמת ישי. שינוי לג/ 8156.
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) 1, 8.
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול. (להלן "התשריט").

1.2 המקום:

בחלק הותיק של רמת ישי ברח' הארז, פינת סימטת אמנון ותמר.
נ.צ. מרכזי מזרח : 216/270 צפון : 734/505
גוש : 11181
חלקה : 87

1.3 שטח התכנית:

1.0 דונם (מדוד גרפית).

1.4 בעלי העניין:

יוזם התכנית:

רוני אלמקייס, רח' הארז רמת ישי, טל: 04-9530319 פקס: 04-9530319.

בעל הקרקע:

רוני ורותי אלמקייס.

רח' הארז 3 רמת ישי טל: 04-9530319.

עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל. רח' קק"ל 4, ק. טבעון.

טל': 04-9835146 פקס: 04-9833704

1.5 יחס לתכניות אחרות :
התכנית מהווה שינוי לתכנית לג/8156 תכנית המתאר - רמת ישי. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לקודמותיה, תגברנה הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית
תקנון בין 6 עמודים, תשריט בקני"מ 1:250, 1:250 שיהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.7 תאריך הכנת התכנית

הכנה ינואר 2004
עדכון אוקטובר 2004
עדכון ספטמבר 2005

1.8 פרוש ומונחים
בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.

1.9 באור סימני התשריט

קו כחול	- גבול התכנית.
שטח צבוע חום	- דרך קיימת או מאושרת.
שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע כתום	- אזור מגורים א'
מספר ברביע העליון של עיגול בדרך	- מספר דרך.
מספר ברביע הצדדי של עיגול בדרך	- קו בנין.
מספר ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב דרך
קו ועגול בירוק	- גבול ומספר חלקה רשומה
קו ועיגול בשחור	- גבול מגרש מוצע ומספרו
אלכסונים בצהוב על רקע תשריט	- מבנה להריסה

1.10 טבלת השטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
100	1.0	100	1.0	אזור מגורים א'
100	1.0	100	1.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרות התכנית

חלוקה למגרשים והעלאת מסי יחידות הדיור, שנוי קו בנין קדמי מ - 4 מ' ל - 5 מ'.

2.2 עיקרי הוראותיה

חלוקת השטח לשני מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', מבלי לשנות את שטחם הכולל של יעודי הקרקע בתוכנית.
הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

פרק 3 - הוראות התכנית

התכליות המותרות:

3.1 אזור מגורים א'

עפ"י ג/ 8156, המאושרת. בתחום המגרש תרשם זיקת הנאה לשימוש במדרכה (עפ"י תכנית הבנוי) לכלל הציבור (כתוצאה מהחלפת שטחים והצבת חלקי חניות בתחום דרך מס' 10).

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב, 1992. לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' מבנים במגרש סה"כ	צמימות נטו מס' יחוד' לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים						קווי בניין			גודל מגרש מיינימלי (במ"ר)	יעוד השטח	
		מס' קומות	במטר	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי רשות	שימושים עיקריים	מותרת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי מהדרך	אחורי	צדדי			
2	4			עפ"י תכנית מאושרת ג/8156 למעט קו בנין קדמי 5 מ' במקום 4 מ'.											אזור מגורים א'

הוראות נוספות**א. הוראות והנחיות נוספות****הוראות בניה:**

כל ההנחיות בנושא תשתיות עפ"י המפורט בג' 8156.

1.א גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 7 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - (של חדר על הגג) 6 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

2.א פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון במרווחים לפי הגדרות חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה לא יחשב במניין % הבניה.

3.א חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).

4.א מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

5.א לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון

6.א לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.

7.א קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

8.א זרועות כביסה - לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.

ב. תשתיות

ב.1 מים:

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

ב.2 ניקוז:

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

ב.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.ב איסור 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. - הוראות כלליות

1.ג חלוקה ורישום

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
חלוקה חדשה עפ"י הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
התשריט יוגש תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה לועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 125 .

2.ג היטל השבחה:

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

3.ג חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה - הצמדת מקומות חניה - 1996 ולכל הפחות 2 תניות לכל יחיד .

4.ג לא יינתן היתר בניה טרם הריסת חלקי המבנים המסומנים להריסה, ע"י היזם.

5.ג תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות

בעל הקרקע: אלע ורולט סאמאקיסוס

ב"ל
רוט

יום התוכנית:

עורך התוכנית:
עזרן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
ח.פ. ס' 51-226190-0
רח' קק"ל 4 ת. טברון
טל: 04-9635146

תאריך: ספטמבר 2005

D:\DOCS\eranmeb\רונאלמקיים\רונאלמקיים.rtf

ועדה מקצועית מצומצמת העוסקת
 אישור תכנית מס' 2/א/ג/א/ג/2015 31
 התעדה המקומית במלטה לנשד את התוכנית
 בישיבה מס' א/5/11/05 ביום 16.3.05

 יו"ר

החמנית פורסמה לאישור
בעתות בתאריך 31.10.05

31/ הודעה על אישור תכנית מס' 2/א/ג/א/ג/2015
 פורסמה בלוקט המרסומים מס' 5462
 מיום 27.11.05