

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית רמת ישי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 14863 - הסדרת ייעודי קרקע לפי תצ"ר והיתר שניתן והפיכת דרך להולכי רגל לדרך גישה המהווה שינוי לתוכנית ג/8156 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכז*	מזרח: 734400	צפון: 216550
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
12049 (11243 ישן)	24 (חלק), 27, 28, 29 (חלקה) 3 (ישן)	

1.3 שטח התוכנית: 3,021 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ממנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון ומועצה מקומית רמת ישי. (בחכירה ע"י יעקב לנגר)

יום התוכנית: יעקב לנגר, האתרוג 8 רמת ישי, טל/ פקס 9832563 - 04 דואל: lilushkall@walla.com

מגיש התוכנית: יעקב לנגר, האתרוג 8 רמת ישי, טל/ פקס 9832563 - 04 דואל: lilushkall@walla.com

עורך התוכנית: יעקב קבלי אדריכל ומחנך ערים, רשיון מס' 32026.

כתובת: ו'ד 5156 כפר חסידים מיקוד 20400

טלפון: 04 9846215 טל/פקס: 04 9849235 דואל: cabelli@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8156 המאושרת.

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 6 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בק"מ: 1:250, 1:500 - מסמך מחייב.

ג. תשריט איחוד וחלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
01.12.2003	
25.2.2004	עדכון 1
4.5.2004	עדכון 2
7/2005	עדכון 3

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

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14863
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
התצל גדזי
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14863
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5520
 מיום 24.4.06

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הציון	ציון בהשריט
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה
מגורים א' 1	שטח צבוע צהוב
שטח לדרך גישה	שטח צבוע אדום ובפסים אלכסוניים ירוקים כהים
שטח להולכי רגל	שטח צבוע ירוק בהיר ובפסים אלכסוניים ירוקים כהים
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך לביטול	שטח מקוקו בפסים אלכסוניים בצבע אדום
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון
קווי בנין קדמיים	מספרים אדומים בימין ובשמאל
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון
קו בנין	קו מקוקו אדום
גבול גוש	קו ירוק ועליו ומתחתיו לסיורגן משולשים בצבע ירוק
מספר גוש	מספר בצבע ירוק
גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק
מספר חלקה רשומה	מספר מוקף בעיגול בצבע ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק דק מקוקו
מספר חלקה לביטול	מספר מוקף בעיגול מקוקו בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור דק
מספר מגרש	מספר בצבע שחור מוקף בעיגול
מבנים מיועדים להריסה	מצולע ואלכסון באדום על רקע לבן

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
30.8	0.929	27.9	0.842	אזור מגורים א' 1
5.6	0.170	10.4	0.314	דרך להולכי רגל
7.3	0.220	0.00	---	דרך גישה
0.0	0.00	3.9	0.117	דרך
56.3	1.702	57.8	1.748	שטח לבנייני ציבור
100	3.021	100	3.021	סה"כ:

מסדות התוכנית:

הסדרת ייעודי קרקע לפי תצ"ר ולפי היתר והפיכת חלק מדרך להולכי רגל לדרך גישה.

2.1 עיקרי התוכנית

איחוד וחלוקה, שינוי יעוד מדרך הולכי רגל למגורים, שינוי יעוד מבני ציבור לדרך הולכי רגל, שינוי יעוד מדרך הולכי רגל לדרך גישה, שינוי יעוד מדרך הולכי רגל למבני ציבור, שינוי קו בנין.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

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

אזור מגורים א' 1: עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8156.

דרך להולכי רגל: עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8156.

דרך גישה: מהווה דרך לגישה לכלי רכב ודרך ולהולכי רגל.

שטח לבנייני ציבור: עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8156.

3.2 סבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מרש מרמ"ל (במ"ר)	קו בנין *	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי **						
			מפלס הכניסה	מפתח למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטח שרת	לכסי הקרקע (תכנית)	סה"כ	קצוות מס' במטר
מגורים א'1		צ ד ד ח א ק							עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8156.
בידי ציבור									עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8156.

* קו בנין למגרשים 271 ו-291 יהיה לפי קו אדום מקווקו המסומן בתשריט.
** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

א - 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 מותרת ובקרבת קוי השמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מותרת לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים ינתן היתר בניה רק מרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי השמל לבין החלק בולט 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 החשמל.

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

5. אשפה:

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

ג - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות חשויט חלוקה לצרכי רישום.

2. רישום:

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

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז והשמל 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 המגורים 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. הוראות הנ"א:

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

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. שטח עתיקות:

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

10. הריסות ופינויים:

למבנים המסומנים להריסה בתשריט, יצאו צווי הריסה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה תוך חצי שנה מיום אישור התכנית.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יעקב יצחק זילבר

זם התוכנית:

יעקב יצחק זילבר

מגיש התוכנית:

01/02/2006

עורך התוכנית:

ר. ט. גולדברג
ת.ד. 4000 תל אביב
טלפקס: 03-5222222