



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תחום שפוט: רמת ישי

רח' האלון

"אלוני רמת ישי"

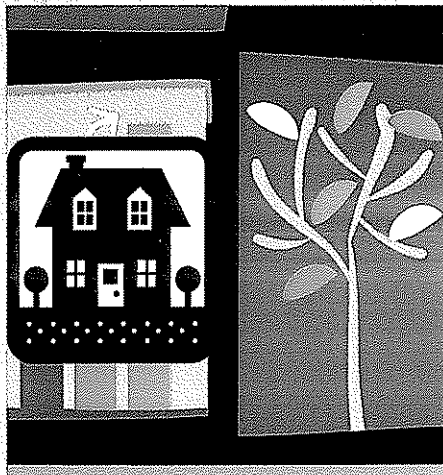
• תכנית מס' מע/מק/8156/41

• "שינוי גודל מגרש מינימלי"

• מהווה שינוי לתכנית מאושרת

מס' ג/8156

מס. 06 373



תכנון ושי

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/41/8156 שינוי למתאר מספר ג/ 8156
" שינוי גודל מגרש מינימלי לבית דו משפחתי- 600 מ'ר ל-500 מ'ר"

1.2 מקום התוכנית:

רמת ישי, רוד האלון- סמסת אמנון ותמר

נ.צ. מרכזי	מזרח:	216,025	צפון:	734,525
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
11181	94			

1.3 שטח התוכנית:

1246 מ'ר - מדידת מודד מוסמך ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

גיל אלוני
רח' נורדאו 35 קריית אתא
טלפון: 04-8443311 פקס: 04-8440201
פלאפון: 054-5752648

יזם התוכנית:

גיל אלוני
רח' נורדאו 35 קריית אתא
טלפון: 04-8443311 פקס: 04-8440201
פלאפון: 054-5752648

עורך התוכנית:

אדר' זהבי איתי
מושב ציפורי 12,
טל: 04-6456678
נייד: 052-4733052
פקס: 04-6456678
Email:zahavy1@netvision.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8156 מאושרת-בנושא שינוי גודל מגרש מינימלי 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.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:100 - נספח מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1/9/05	הכנה
17/3/2006	עדכון 1
	עדכון 2
---- לתוקף	עדכון 3

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 שטח ציבורי פתוח : צבע ירוק
- V אזור מגורים א' : צבע כתום
- VI מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העיגול
- VII קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
- VIII רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול
- IX קו בנין קיים : קו שחור מקוטע
- X קו בנין מוצע : קו אדום מקוטע
- XI גבול גוש : קו ירוק משונן
- XII גבול חלקת מקור : קו אדום
- XIII גבול מגרש : קו בצבע תכלת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
81.5	1020	81.5	1020	אזור מגורים א
18	220	18	220	דרך מאושרת
0.5	6	0.5	6	שצ"פ
100	1246	100	1246	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי גודל מגרש מינימלי לבית דו-משפחתי מ-600 מ"ר ל-500 מ"ר, שינוי בהוראות התכנית בעניין אחוז וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I שינוי גודל מגרש מינימלי לדו-משפחתי ל-500 מ"ר.
- II חלוקה בהסכמה ל-2 מגרשים.
- III קביעת בינוי והנחיות להוצאת היתר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
4	ללא שינוי	מגורים

* 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 ישמש 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.
דרך: בהתאם לתכנית מאושרת ג/8156 לא תותר כל בניה בתחום שטח זה למעט מתקני דרך.
שצ"פ: בהתאם לתכנית מאושרת ג/8156.

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:-

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

לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בתנאים לתכנית זו.

מס' יחיד למגרש	מס' קומות	מס' גובה מקס'	סה"כ אחוז/נפח	סכ"כ בניה	תכנית קרקע	אחוז בניה עיקרי	אחוזי בניה שרות	אחוזי בניה מותרת למפלס הכניסה	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה**	קווי בנין ***	מגרש מיני (במ"ר)	תכלית שם האזור (שימושים עיקריים)
		*		E		D	C	B	A			
2											500 או לפי תשריט	שטח מגורים א
על פי תכניות מאושרות ג/8156												

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מותרת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
*** קווי בנין כמצוין או לפי תשריט

* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נק' ונק'.

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.
- ג. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר ביצוע משטחי חניה בפועל וכן קירות היקפיים מצופי אבן לקט מקומית.
- ד. לא יוצא היתר במגרש מסוים אלא לאחר פריצת הדרך ורישום הערת אזהרה, בדבר מתן זכות מעבר בכל מגרש לטובת המגרש השכן.

ב. - תשתיות:

1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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 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 לצרכיי 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 לצרכיי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוכרו 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.
- 8. חלוקה:**
1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הודאות התוכנית.

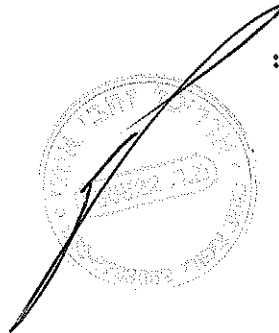
בעל הקרקע: **



יזם התוכנית:



עורך התוכנית:



תאריך הכנת התכנית:

1/9/05

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 2/א/א/א/2006/4
 הועדה המקומית י"ט אשר את התכנית
 בישיבה מס' 3/06 א' ביום 2.3.06
 סמוכ"ל תכנון יו"ר הועדה

ממונה מחוז צפון
 גדי

התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות בתאריך 2.3.06

הודעה על אישור תכנית מס' 2/א/א/א/2006/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5562
 מיום 2.3.06



קבוצת ITC
 רשת מרכזי
 דפוס ועיצוב
 י.ת.צ.

סניף מגדל העמק טל: 04-6540243
 סניף כרמיאל (יעד) טל: 04-9909001
 סניף צפולה טל: 04-6401102
 סניף ראש פינה טל: 04-6801130
 E-mail: itc_tld@netvision.net.il