

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תחום שפוט: רמת ישי

רח' הארז-הרקפות

• תכנית מס' גנ/15367

• "שינוי יעוד ממסחר למגורים והרחבת דרך"

• מהווה שינוי לתכניות מאושרות מס' מע/מק/8156/009, ג/8156.



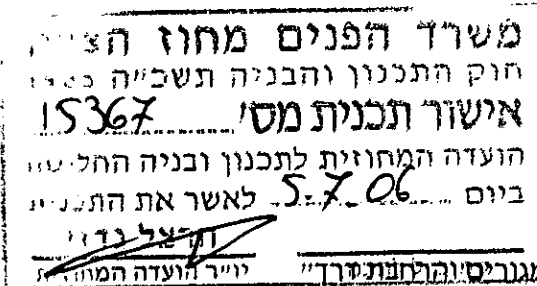
רח' ישי

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' ג/15367 "שינוי יעוד ממסחר למגורים והרחבת סדרן" המהווה שינוי למתאר מספר ג/8156 ו-מע/מק/009/8156.

1.2 מקום התוכנית:

רמת ישי, רח' הארז-רקפות, כיכר במרכז הישוב

נ.צ. מרכזי	מזרח:	216,025	צפון: 734,525
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
11181	63 (מגרשים 63/5-63/1)	102	
11183		25	

1.3 שטח התוכנית:

3200 מ"ר - מדידת מודד מוטמן ממוחשבת

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

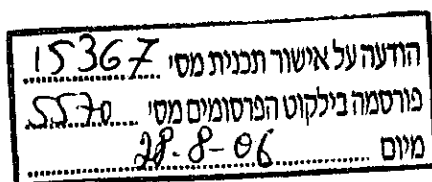
"חב' נע-אור" בע"מ + מו"מ רמת ישי
ת.ד. 693, רמת ישי
טלפון: 04-9833538 פקס: 04-9833733
פלאפון: 054-4792855

יזם התוכנית:

"חב' נע-אור" בע"מ
ת.ד. 693, רמת ישי
טלפון: 04-9833538 פקס: 04-9833733
פלאפון: 054-4792855

עורך התוכנית:

אדר' זהבי איתי
מושב ציפורי 12,
טל: 04-6562916
פקס: 04-6456678



1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 8156/ג מאושרת ול מע/מק/8156/009-בנושאים הכלולים בתכנית זו.
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 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17/2/05	הכנה
7/3/05	עדכון 1
7/10/05 (להפקדה)	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 מאושרת : צבע חום
- IV. דרך מוצעת : צבע אדום
- V. דרך לביטול : קווים אדומים אלכסוניים
- VI. אזור מסחרי : צבע אפור
- VII. אזור מגורים א-5 : צבע כתום מותחם בירוק
- VIII. אזור מגורים א-5 מיוחד : צבע כתום מותחם בצהוב
- IX. מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העיגול
- X. קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
- XI. רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול
- XII. קו בנין מוצע : קו אדום מקוטע
- XIII. גבול גוש : קו ירוק משונן
- XIV. גבול חלקת-מקור : קו ירוק
- XV. גבול מגרש : קו בצבע ירוק (סיאן)
- XVI. מבני ציבור : צבע חום

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	ייעוד קרקע
30.8	988	33.6	1076	אזור מגורים א-5
11.0	350			אזור מגורים א-5 מיוחד
2.2	70	2.2	70	מבני ציבור
---	---	15.7	504	אזור מסחרי
2.1	65	2.1	65	דרך גישה
7.5	242	---	---	דרך מוצעת
46.4	1485	46.4	1485	דרך מאושרת
100	3200	100	3200	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד ממסחר למגורים, הרחבת דרך, אחוד וחלוקה מחדש, וקביעת הוראות וזכויות בניה..

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הסדרת צומת עם כיכר רחובות הארז ורקפות. (תיקון עיוות)
- שינוי יעוד ממסחרי למגורים א-5 מיוחד.
- אחוד וחלוקה בהסכמה.
- קביעת הוראות וזכויות בניה למגרש החדש והגדלת זכויות בניה למגרשים הקיימים.
- קביעת בינוי והנחיות להוצאת היתר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד מצב קיים	מספר יח"ד מצב מוצע
מגורים		4	8
מסחרי			

* סה"כ שטח יעוד 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'-5

- על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/8156 ו מע/מק/009/8156.
בנוסף יותרו הקמת מחסנים בשטח של עד 7 מ"ר לכל יח"ד במסגרת קווי הבניה או בקו 0 בהסכמת השכן והוועדה המקומית. לא יותרו מחסנים מחומרים קלים.

שטח מגורים א-5 מיוחד-

- על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/8156 ו מע/מק/009/8156.
במגרש זה תותר בניית מבנה בעל 4 יח"ד וחניה (בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו).

אי ציבור

- על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/8156.

דרך גישה -

- על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/8156.

דרכים-

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

מס' יחיד למגרש	מס' קומות	גובה מקס'	סה"כ אחוז/נפח בניה	תכנית קרקע	אחוזי בניה עיקרי	אחוזי בניה שירות	אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה**	קווי בנין ***	מגרש מיני (במ"ר)	תכלית שם האזור (שימושים עיקריים)
2	2	9.5 מ'	72%	36%	60%	**12%	—	72%	לפי קו אדום מקווקו בתשריט	-460 (63/1/A) -520 (63/1/B)	שטח מגורים 5-א
4	+3 עליונית גג	12 מ'	+130% לחניה	53%	120%	+10% 42% לחניה	42%	130%	לפי קו אדום מקווקו בתשריט	350 מ"ר או כפי שקיים	שטח מגורים 5-א מיוחד

*** קווי בנין יהיו לפי קו אדום מקווקו בתשריט מצי"ב ולפי תכנית בינוי מוצעת.
** תוספת שטחי שירות יהיו למטרות שרות בלבד כגון מחסנים, חניה מקורה וכד'.
* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין ומצדו לגובה קרקע סופית בכל נק' ונק'.

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 יצא היתר אלא לאחר ביצוע דרכים היקפיות לגישה. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר ביצוע משטחי חניה בפועל וכן קירות היקפיים מצופי אבן לקט מקומית.
- ד. קיר הפרדת גבול במגרש 63/2 לכוון הכיכר יבנה צמוד לחלק פנימי של המדרכה ובהתאם לתכנית הבינוי המצורפת כמסמך מחייב.

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 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'.
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 לצרכי 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 לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו 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

תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים כמוראה בתשריט,

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

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

פרק 5 - חתימות

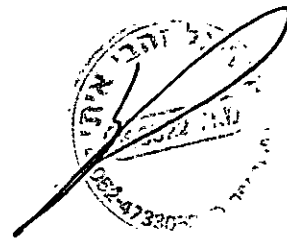
חתימת בעלי העניין על הודאות התוכנית.

נע-אור חברה ליוזום ולבניה בע"מ
ח.פ. 3-132651-51

בעל הקרקע: **

נע-אור חברה ליוזום ולבניה בע"מ
ח.פ. 3-132651-51

יוזם התוכנית:



עורך התוכנית:

תאריך הכנת התכנית: