

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
תחום שיפוט מוניציפלי - רמת ישי

תכנית מס' ג/ 13623
שינוי בהוראות וזכויות בניה למגרש מס' 2317

המהווה שינוי לתכנית: ג/ 6659
מע/מק/ 6659 / 005

מס' יח"ד: קיימות ומוצעות - 2 יח"ד

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל

תאריך: יולי 2003

01.07.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית רמת ישי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/ 13623
התוכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

במו"מ רמת ישי, רחוב האורן 2.

צפון : 166350		מזרח : 234250	נ.צ. מרכזי*
חלקי חלקות	חלקות		מספר גוש**
	22		11181

1.3 שטח התוכנית:

1.46 דונם. (מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: יואל שרייר ואחרים, רחוב האורן 2 רמת ישי. טל': 8361775

זם התוכנית: יואל שרייר, רחוב האורן 2 רמת ישי. טל': 8361775

עורך התוכנית: ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים – אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון.
מס' רשיון : 30444. טל': 9835146-04, פקס : 9833704-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות: ג/ 6659 ו- מע/מק/ 005/6659 וכפופה לכל הוראותיה של תכנית מע/מק/ 005 6659/ שלא שונו במסגרת תכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות שלעיל ותכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
06.08.02	הכנה
23.03.03	עדכון 1
27.05.03	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

- | | |
|-----------------------|---------------------------------|
| 1. גבול תכנית מפורטת | קו כחול |
| 2. אזור מגורים א' | שטח צבוע בכתום |
| 3. שצ"פ | שטח צבוע בירוק |
| 4. דרך מאושרת | שטח צבוע בחום |
| 5. דרך משולבת קיימת | שטח צבוע בחום ובירוק לסרוגין. |
| 5. גבול גוש: | קו שחור עם משולשים שחורים |
| 6. גבול חלקה | קו ירוק |
| 7. מסי חלקה | מספר בתוך עיגול ירוק |
| 8. מסי דרך | מספר ברביע העליון של עיגול הדרך |
| 9. מרווח בניה מינימלי | מספר ברביע הצדדי של עיגול הדרך |
| 10. רוחב זכות הדרך | מספר ברביע התחתון של עיגול הדרך |
| 11. קו מקוקו אדום | קו בניין קיים/ מוצע. |
| 12. גבול ומסי מגרש | קו שחור ומספר בתוך עיגול שחור |

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים ומוצע		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	
41.62	0.61	אזור מגורים א
19.94	0.29	דרך משולבת קיימת
38.44	0.56	שטח ציבורי פתוח
100	1.46	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

התאמת מרווחי בניה לפי הקיים בפועל.
הגדלת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי אחוזי הבניה.
- שינוי מרווחי בניין.
- הוספת מקומות חניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
2	427	מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יתן היתר להקמת בנין ולא ישים 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 וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- **שצ"פ:** בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
- **אזור מגורים א:** מיועד להקמת בתי מגורים חד או דו משפחתיים, חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי, משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חפשיים אשר אינם מהווים מטריד לסביבה ומהווים חלק ממבנה המגורים. חניות למסחר – באישור הועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטריד לסביבה בקומה הראשונה בלבד. באזור זה יותר מסחר אשר אינו מטריד לסביבה, הדבר יבדק ע"י מתן הודעות קודמות לבעלי הקרקע הגובלת, אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור משרד הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה ומשרד התחבורה. כמו כן יותנה מתן היתר באישור שרותי הכבאות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

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

מס' יחיד במגורש	צפיפות נטו מס' יחיד לדונם	גובה המבנים *		אחוזי בניה מקסימליים						קווי בניין			גודל מגרש בניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	במטרים	מתחת למפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	סה"כ	תכנית	שיטח	שיבוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי מערבי			צדדי מזרחי
2		לפי תכנית מעל/מק/005 6659		--	80%	80%	44%	10%	70%				לפי קו מקווקו המסומן בתשריט	500	מגורים A

* גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הנחיות סביבתיות ועיצוב ארכיטקטוני – ע"פ תכנית ג/ 6659/005.

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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 מתברת 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. 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.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. עתיקות:

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

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

7. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

תנאי לקבלת היתר בניה – תשריט חלוקה מאושר כחוק.

פרק 4 - מימוש התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית: לרניר יואל

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

ג'רניר יואל
יזם התוכנית
ח.פ. 0-226190-51
רח' קק"ל 4 ק. טבעון
טל: 04-9835146

יולי 2003

