

מבוא העמקים
15-10-2006
נתקבל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: רמת ישי

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 2/א/א/2/39/ממ/2
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10/06/א מיום 12.9.06
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר ועדה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מספר 2/מע/מק/39/4224.
שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

התכנית פורטטה לאישור
בעתונות בתאריך 10.11.06

1.2 מקום התוכנית:

הישוב: רמת ישי

נ.צ. מרכזי	מזרח: 734.850	צפון: 216.450
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
11179		10,11,12,13

39
הודעה על אישור תכנית מס' 2/א/א/2/39/ממ/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5599
מיום 26.11.06

1.3 שטח התוכנית:

4.33 דונם רשום

1.4 תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, הכולל את חלקי חלקות 10,11,12,13 בגוש 11179.
התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתכנית ולתשריט.

1.5 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: קוטר יוסף, רח' הארז 10 רמת ישי, 04-9836716
קוטר יצחק, רח' הארז 10 רמת ישי, 04-9836716

היזום ומגיש התוכנית: קוטר יוסף, רח' הארז 10 רמת ישי, 04-9836716
קוטר יצחק, רח' הארז 10 רמת ישי, 04-9836716

עורך התוכנית: מיכל ליבנה-גורפיל, אדריכלית, מ.ר. 108906
יפה נוף 120 חיפה 072-2116322

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4224 מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' 2/ג/4224 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקו"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי - מסמך מחייב.
- ד. נספח הסדרי תנועה וחנייה - מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.4.2005	הכנה
31.5.2005	עדכון 1
31.10.2005	עדכון 2
29.12.2005	עדכון 3
26.2.2006	עדכון 4

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

1.10 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
סגול מותחם בסגול כהה	שטח מלאכה ותעשייה זעירה
שטח צבוע סגול	שטח תעשייה
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע פסים ירוקים	שטח חקלאי
שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
קו אדום מקווקוו ארוך	קו בניין
קו שחור משונן	גבול גוש
קו שחור דק	גבול חלקה
מספר בצבע שחור	מספר גוש
מספר בצבע שחור מותחם בעיגול שחור	מספר חלקה רשומה
מספר בצבע אדום ברבע העליון של עיגול הדרך	מספר הדרך
מספר בצבע אדום ברבע התחתון של עיגול הדרך	רוחב הדרך
מספר בצבע אדום ברבע הצדדי של עיגול הדרך	קו בניין קדמי מינימאלי
שטח תחום קו שחור סגור ומנוקד בנקודות שחורות	בניין קיים
שטח מקווקוו אלכסוני צהוב	מבנים להריסה

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
100	4.33	100	4.33	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
100	4.33	100	4.33	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

א. הקטנת קווי בניין ע"פ המסומן בתשריט במצב מוצע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. קביעת קו בניין חדש בצד המזרחי, על פי הבניין המוצע.
- ב. קביעת קו בניין חדש בצד המערבי, על פי הבניין המוצע.
- ג. קביעת קו בניין חדש בצד הצפוני, על פי הבניין המוצע.

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.

אזור מלאכה ותעשייה זעירה: בהתאם לתכנית ג/4224 המאושרת.

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

3.2 טבלת 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)

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושי עיקריים)
במטרים	מס' קומות**	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה*	קדמי	אחורי	צידי		
בהתאם לתכנית ג/4224 המאושרת							ע"פ קו אדום מקווקוו בתשריט			ע"פ תכנית ג/4224 המאושרת	מלאכה ותעשייה זעירה	

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

** במידה ותוגש תכנית לבניית סילו או מתקן תעשייתי אחר שגבהו חורג מעבר ל-2 קומות, יובא הדבר לאישור הועדה המקומית.

הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

כל בנייה חדשה בקו בניין אפס, תהיה אטומה, ללא פתחים.

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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 המינימאליים 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 והמינימאליים 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. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים

בקווי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות

לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת

הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי

הבניין הקבועים בתוכנית.

3. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

לא יינתן היתר בניה או טופס 4, אלא לאחר הריסת כל המסומן להריסה.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

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. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

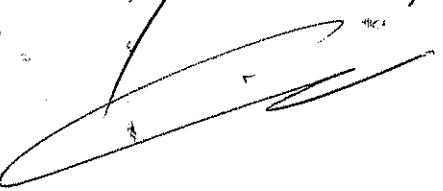
4.1 שלבי ביצוע:

שלבי הביצוע ייקבעו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

4.2 תקפות התוכנית:

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

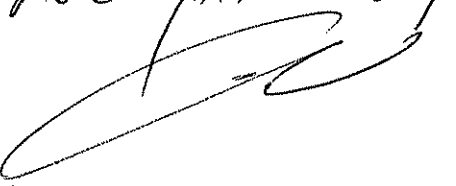
קוארטר יוניס
יוניס

קוארטר יוניס


פרק 5 - חתימות


בעל הקרקע:

קוארטר יוניס
יוניס

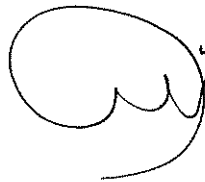
קוארטר יוניס


יזם התוכנית:

קוארטר יוניס
יוניס

קוארטר יוניס


מגיש התוכנית:



מיכל ליבנה-גורפיל
אדריכלית
מ.ר. 108906

עורך התוכנית: