

תאריך עדכון: 4.12.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: רמת ישי

מבוא העמקים
2006-07-17
כתקבל

שם ישוב: רמת ישי

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 2/414/05
הועדה המימונית לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5/0614 ביום 9.5.06
יו"ר הועדה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת 2/מע/מק/43/219, שמה לממש את המטרות המוצהרות במסמך תכנון תכנית נקודתית להרחבת דרך.

הרצף גדי
מבנה מחוז צפון

1.2 מקום התוכנית:

תיאור מילולי של מיקום התוכנית: ישוב/ שכונה / רחוב / צומת כבישים וכו'

נ.צ. מרכזי	מזרח:	734500	צפון:	216750
מספר גוש**	חלקות	6	חלקי חלקות	62
11178				

הודעה על אישור תכנית מס' 2/414/05
פורסמה בילקוט המוניציפלי מס' 579
מיום 19.10.06

1.3 שטח התוכנית:

2760 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עאהד סעדי ת.ד. 1011 ק. טבעון 3600 טל. 0522470729

יזם התוכנית: עאהד סעדי ת.ד. 1011 ק. טבעון 3600 טל. 0522470729

מגיש התוכנית: עאהד סעדי ת.ד. 1011 ק. טבעון 3600 טל. 0522470729

עורך התוכנית: אדריכל מוטי לביא ת.ד. 141 נופית-36001 טל. 0526446060
פקס: 049833608

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתשריט תכנית מס' גבת-219 מאושרת וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית 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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
דצמבר 2005	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

הסימון	ביאור הסימון
קו כחול עבה	תחום התכנית
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
שטח צבוע חום	דרך מאושרת
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
סיפורה ברבעו העליון של העיגול	מספר הדרך
סיפורה ברבעו הימני והשמאלי של העיגול	קו מרווח בניין
ספרה ברבעו התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו ירוק דק ומשולשים לסירוגין משני צדדיו	גבול גוש
קו ירוק דק	גבול חלקה רשומה
קו אדום דק	גבול מגרש
מספר בן 5 ספרות	מספר גוש
מספר בן 2 או 3 ספרות בתוך עיגול	מספר חלקה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
65.22	1800 מ"ר	65.22	1800 מ"ר	אזור תעשייה
32.06	885 מ"ר	29.35	810 מ"ר	דרך מאושרת
2.72	75 מ"ר	5.43	150 מ"ר	ש.צ.פ.
100	2760 מ"ר	100	2760 מ"ר	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הרחבה מקומית של הדרך על מנת לאפשר חיבור החלקה לדרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הרחבה מקומית של הדרך וחיבור החלקה לדרך.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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.

תעשייה - ע"פ תכנית גבת-219 בתוקף.

שצ"פ - ע"פ תכנית גבת 219.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב. בשטח זה תותר הקמתה של דרך ומתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ייתנו 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)**

מס' יחיד סה"כ לדגם	מס' ציפיות / מס' יחיד למגרש מנימלי	גובה בניה מקסימלי	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קווי ביון			שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	תעשייה עפ"י גבת 219
									קדמי	אחורי	צדדי			

על פי תכנית גבת 219 שבתוקף

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

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 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

פרק 4 - הוראות כלליות

4.1. חלוקה:

4.1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

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

4.2. 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.

4.3. רישום:

הרישום יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4.4. תנאים לביצוע התוכנית:

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4.5. היטל השבחה:

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

4.6. חניה:

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

4.7. עתיקות:

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

4.8. תוראות חג"א:

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

4.9. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע: **



יום התוכנית:



עורך התכנית

מוטי לביא
אדריכל ומתכנן עריכ
רשיון מסי 38133