

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מסי גנ/15316 הגדלת אחווי בניה לקירויי מרפסות ושינוי קוי בנין המהווה שינוי לתוכנית ג/6659 ומע/מק/005/6659

1.2 מקום התוכנית:

התוכנית נמצאת בישוב רמת ישי בגוש 11184 חלקה 7.

רח' האורן 44/3

הודעה על אישור תכנית מסי 15316
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5633
מיום 26-2-07

מספר גוש**	חלקות	צפון:
11184	-	7

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 1080 מ"ר (לפי מודד מוסמך).

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מסי 15316
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 6.11.06 לאשר את התכנית
תצל גדי
יו"ר הועדה המחוזית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים

יום התוכנית: אלה שפוליאנסקי ת.ז. 306033689

נייד: 0505713136 רח' האורן 44/3 - רמת ישי

גריגורי שפוליאנסקי ת.ז. 306033648

נייד: 0545594492 . 0523707703 רח' האורן 44/3 - רמת ישי טל: 046468585

מגיש התוכנית:

מהנדס גנטוס נאדר, סחנין ת.ד 3330 מיקוד, 20173 ת.ז. 029775525

נייד: 0545594492 . 0523707703 שכונת הנוצרים

מגיש התוכנית:

מהנדס גנטוס נאדר, סחנין מיקוד 20173 ת.ז. 029775525

נייד: 0545594492 . 0523707703 שכונת הנוצרים

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/6659 ומע/מק/005/6659. בנושא אחוזי בניה וקו בנין וכפופה להם בהוראות שלא כלולות בתוכנית 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_1 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
הכנה	12/2004
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:

- א-קו כחול רצוף ועבה -----גבול התכנית
 - ב-קו כחול מקוטע ועבה -----גבול תכנית מאושרת
 - ג-שטח צבוע כחול -----מגורים ב"
 - ד-שטח צבוע חום בהיר -----דרך מאושרת רשומה
 - ה-קו צבוע ירוק ומספר ירוק בעיגול -----גבול חלקה ומספר
 - ו-קו משוון משני הצדדים -----גבול הגוש
 - ז-ספרה ברבע העליון של העגול -----מס" הדרך
 - ח-ספרה ברבע יים הצדדיים של העגול -----קקו בניה בחזית
 - ט-ספרה ברבע התחתון של העגול -----רוחב הדרך
 - י-קו אדום מקווקו -----קו בנין
- נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ יח"ד מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירות
מגורים		ללא שינוי 8

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
מגורים ב	1080	100	1080	100
סה"כ	1080	100	1080	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:
הגדלת אחוזי בניה לצורך קירוי מרפסות ושינוי קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:
הגדלת אחוזי בניה לצורך קירוי מרפסות ושינוי קו בנין.

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 הבנין.
אזור מגורים ב' השימושים יהיו לפי תוכנית ג/6659 המאושרת.

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)**

מס' יחיד סה"כ	מס' יחיד ציפיות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	
לפי מס' /מק/ 005/6659	לפי מס' /מק/ 005/6659	מס' קומות לפי מס' /מק/ 005/6659	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס	מעל מפלס הכניסה** 95%	קדמי	אחורי	צדדי
לפי מס' /מק/ 005/6659	לפי מס' /מק/ 005/6659	לפי מס' /מק/ 005/6659	95% +	47.50	5%	90% +	-	95% +	בהתאם לתוכנית לפי קו	בהתאם לתוכנית לפי קו	בהתאם לתוכנית לפי קו
לפי מס' /מק/ 005/6659	לפי מס' /מק/ 005/6659	לפי מס' /מק/ 005/6659	מ"ר 95 לקירו	מ"ר 95 לקירו	מ"ר 95 לקירו	מ"ר 95 לקירו	מ"ר 95 לקירו	מ"ר 95 לקירו	מ"ר 95 לקירו	מ"ר 95 לקירו	מ"ר 95 לקירו

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

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תוכניות נקודתיות

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 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

4. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כחוק.

5. מבנים להריסה:

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

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: **

פרטיים

יזם התוכנית:

אלה שפוליאנסקי ת.ז. 3066033689, רמת ישי

גרגורי שפוליאנסקי ת.ז. 306033648, רמת ישי

מגיש התוכנית:

מהנדס גנטוס נאדר, סחנין ת.ד. 3330 מיקוד 20173

ת.ז. 029775525

נייד: 0545594492 . 0523707703

מועצה מקומית:

נאדר גנטוס
מהנדס בניין
רשיון מס' 115882

נאדר גנטוס
מהנדס בניין
רשיון מס' 115882