

09.05 2020

03/05/05

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:

"שינוי בהוראות וזכויות הבניה"

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח:	733/875	צפון:	215/875
מספר גוש	מגרש	חלקי חלקות		
11183	133ג	50		

1.3 שטח התוכנית:

616 מ"ר - לפי מדידה

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - נצרת.

יזם התוכנית: נעמי ועמוס כפיר, טלפון: 052-247161, ת.ד: 966 רמת ישי.
רחל ויהודה זהרי, טלפון: 052-790028.

עורך התוכנית: אדב' פנינה פלדמן, טלפון: 04-6592234, ת.ד: 2551 עפולה.
מס' רשיון: 29782.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14368
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.9.06
החלל גדז'
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14368
פורסמה בלוקט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 14368
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.7.04
להפקיד את התכנית
החלל גדז'
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 14368
פורסמה בלוקט הפרסומים מס'
מיום

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: המהווה שינוי לתוכנית מס' 8156/ג בתוקף.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

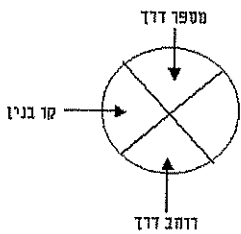
- תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:100 - מסמך מחייב.
- נספח בינוי מחייב בקני"מ 1:100

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
אוגוסט 2003	עדכון 1
אוקטובר 2004	עדכון 2
מרץ 2005	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רצוף	גבול תוכנית מוצעת
משבצת חומה	דרך מאושרת
קו חום רצוף	גבול מגרש
קו שחור רצוף	מבנה קיים
	רוזטה
משבצת כתומה	אזור מגורים א1
משבצת כתומה עם פסים אפורים	אזור מגורים א מיוחד
משבצת ירוקה	דרך להולכי רגל

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
		100	0.616	מגורים א1
100	0.616			מגורים א1 מיוחד
100	0.616	100	0.616	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. שינוי אחוזי הבניה למתן לגיטימציה למרתף קיים.
- ב. תוספת קומת מרתף מעבר ל-2 קומות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. הגדלת שטח למגורים לפי טבלה.
- ב. תוספת קומת מרתף לפי טבלה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

<u>מגורים</u> <u>א</u> <u>מיוחד</u>	מבנה	מצב מאושר		מצב מוצע	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
	יח' צפ'-מז'	185	31	185	86
	יח' דר'-מע'	185	31	185	31

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשש 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 א1 מיוחד ימשש למגורים בלבד.

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)**

צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	שטח בניה במטר מרובע מעל מפלס כניסה ***										קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים אזור מגורי א' מיוחד
		במטרים	מס' קומות + מרתף	לכסוי הקרקע (הכסית) 33%	לחניות +	271	86	185	יחידה צפון מזרחית					
									216	31	185			
2	8 *						4	4				3 ***	600	

* הגובה ימדד מכניסת הבית עד רום הגג (לפי תוכנית בינוי).
 ** קו בניה לחניה הינו 0 בקו גבול קדמי (לכיוון הכביש). החניות המקורות יאושרו בקו בניין כפי שקיימות ומופיעות בנספח הבינוי.
 *** בסמכות הוועדה המקומית להעביר שטח מעל מפלס הכניסה וגם להעביר משטח עיקרי לשטח שירות במסגרת היתר בניה.

3.3 הוראות נוספות:

א. **הוראות והנחיות נוספות:**
הוראות ארכיטקטוניות, רשימת תנאים לקבלת היתר בניה, הוראות עיצוב אדריכלי, הנחיות לגבי גגות, גדרות, גינון ונטיעות וכו' בכפוף לתוכנית ג/8156.

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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 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 הזים 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. תנאי להוצאת היתר בנייה – תשריט חלוקה מאושרת.

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

4. 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.

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. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה המקומית לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית. לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התוכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב בו.

8. עתיקות:

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

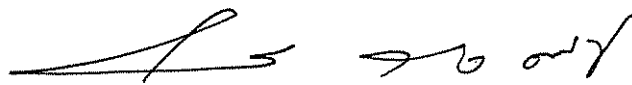
פרק 4 – חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:



פלדמן פנינה-אדריכלית
מס' רשיון 29782

פלדמן פנינה-אדריכלית
מס' רשיון 29782

אני מניין התנגדות עסקיתית התכנית. בתנאי שני תהיה ניתנת עם רישיון התכנון המוסמכת.
התנייתו תינתן הערכי נכסיו בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית בה עוד לא הודעה השטח נמסר ענינו הסכם ויתורים ביניהם ואין חובותיו או באה במקום התכנית כל בעד זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וזכ"י כל דין.
לניון היתר סמך נמצא בו כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנדון בהכנית, אין לחתומי על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותי לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שהגיש נאמרו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכויות אחרות המוגדרות לנו כינה הסכם באמור וזכ"י כל דין שכן חתומי נמסר אין ורק מנהלות מבט תכנונית.

מינהל ייעוץ ישראלי
מחלקת תכנון

תאריך: 4/7/05