

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 25.1.98

מחוז הצפון

מבוא העמקים
10-09-2007
נתקבל

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: רמת ישי

יעדה מסומית "מבוא העמקים"

אישור תכנית מס' 216/ג/2/מק/מ/42

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מס' 16/ג/2/מק/מ/42 מיום 10.10.98

ד"ר הרצל
ממונה מחוז צפון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת: 42/8156/מק/מ/2
"הגדלת מס' יח"ד" שינוי לתוכנית: 156/ג/2

1.2 מקום התוכנית:

ממזרח: רח' הרקפות, מצפון: רח' האגוז, ממערב: חלקה 82, מדרום: תת חלק' 16/2.

נ.צ. מרכזית:	מזרח: 216011	צפון: 734105
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
11183	-	16

1.3 שטח התוכנית:

0.825 דונם נמדד בשיטה קוטבית.

1.4 בעלי עניין:

הודעה על אישור תכנית מס' 216/ג/2/מק/מ/42

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5276

מיום 14.2.98

בעל הקרקע: יהודית רובנשטיין, רח' המגדל 1 טבעון, 04-9834017.

זום התוכנית: יהודית רובנשטיין, רח' המגדל 1 טבעון, 04-9834017

מגיש התוכנית: יהודית רובנשטיין, רח' המגדל 1 טבעון, 04-9834017

עורך התוכנית: אבי סלע, אדריכל מ.ר. 27980, רח' אשחר 4 רמת ישי, טל 04-9836767
פקס 0508965530

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס': 8156/ג/2 מאושרת. 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 בק"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי בק"מ 1:200 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
01/09/2005	עדכון 1
03/04/2006	עדכון 2
15/10/2006	עדכון 3
1/08/08	

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

1.9 באור סימני התשריט:

דרך מוצעת - אדום

דרך מאושרת - חום

מע"ר-מגורים ומסחר - פסים אפור וכתום לסירוגין

גבול התוכנית - קו עבה כחול רציף

גבול חלקה - קו תכלת רציף

גבול מגרש לביטול - קו תכלת מקוטע

גבול גוש - קו ירוק רצוף עם משולשים ירוקים.

מס' חלקה - מספר עם עיגול שחור.

מס' מגרש מוצע - ספרה ירוקה עם עיגול ירוק.

מס' הדרך - ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול

קו בנין - ספרה שחורה ברבע הימני והשמאלי של העיגול

רוחב הדרך - ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
שטח בדונם,	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	
0.825	100	0.825	100	מע"ר-מגורים מסחר
סה"כ	100	סה"כ	100	

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הגדלת מס' יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת מס' יח"ד על חשבון שטחי מסחר ומשרדים ללא שינוי בהוראות תב"ע ג/2/8156.

התכנון יעשה על פי נספח הבינוי המצורף לתוכנית כמסמך מחייב.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
6	ללא שינוי - לפי תוכנית ג/8156	מע"ר מגורים ומסחר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.
- מע"ר מגורים ומסחר - לפי תוכנית ג/8156 מלבד הגדל מספר יח"ד-6 יח"ד.

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 תשל"ב 1992)

צפיפות/ מס' יח"ד למגרש (*)	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי										שם האזור (שימושים עיקריים)
	במס'	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי	קווי בנין	
6			לפי תוכנית ג/8156										מערך - מגורים ומסחר

(*) טבלת הזכויות לפי תוכנית ג/8156 מלבד מס' יח"ד למגרש.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. עיצוב ארכיטקטוני על פי נספח בניוי מחייב
2. חזית הגדרות הפונות לכביש יצופו באבן.

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 לק.

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:

סידור 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. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

2. 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.

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. הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

5. הוראות ה"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.

פרק 5 - חתימות

רוב (רשמי) יב/כ"ג
וב (רשמי) יב/כ"ג

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

אשר על פי
ת.ד. 511 רמת ישי 30095

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: