

מבוא העמקים
05-11-2007
נתקבל

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 43/8156/מק/2
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 3/23/15-23 מיום 23.10.07
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה



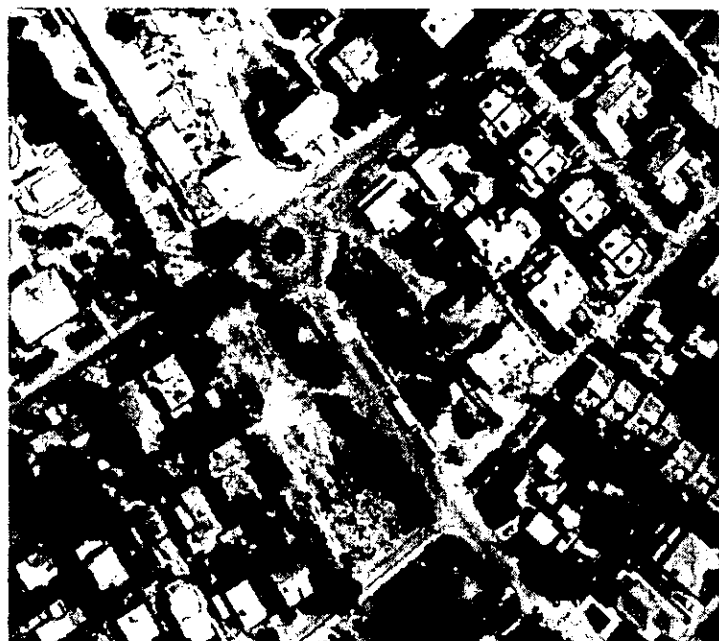
מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"
תחום שפוט: מו"מ רמת ישי
תכנית בסמכות ועדה מקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 43/8156/מק/2
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5722
מיום 3.3.08

- תכנית מס' 43/8156/מק/2 מע/מק/2
- "שינוי מס' יח"ד"
- מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/8156.

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 15.2.08



רמת ישי

תכנית מס'
43/8156/חק/מע/2

"שינוי מס' יח"ד"

הוראות התכנית

צפון

מחוז

מבוא העמקים

ועדה מקומית

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

בעקבות רצון היזם ובעל הקרקע לממש את זכויותיו בקרקע ולנצל את הזכויות המוקנות לו בתכנית מאושרת ג/8156 (התכנית אינה משנה זכויות בניה מאושרים-אחוזי בניה, קווי בניה קומות וכד') ובעקבות הביקוש בישוב למגורים בלבד, מבקש בעל הקרקע לשנות את מסי היח"ד המותר בלבד, ללא שינוי נפחי בניה וכד'.

התכנית מלווה בנספח בינוי מפורט שהוצג בפני הוועדה המקומית וקיבל את ברכתה. התכנית כוללת פתרון מלא בנושאי תחבורה, תשתיות וחניית וכד'. המבנה מעוצב ארכיטקטוני באופן מיוחד על מנת ליצור דרוג בבניה, כך שיצור "צפיפות נתפסת" נמוכה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מחוז צפון

תכנית מס' 2/מע/מק/8156/43

1. זיהוי וסינון התכנית

מע/מק/8156/43 "שינוי מס' יח"ד"

1.1 שם התכנית

2,795 מ"ר.

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה

30/10/07

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית הכוללת
הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מקומית

סמכות ראשית

מטפלת בתכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

מבוא העמקים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

734,150 ,215,950

קואורדינטות

מרכז רמת ישי-רח' הארז, רקפות-סמטת אגוז

1.5.2 תאור מקום

רמת ישי

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

בתכנית

רמת ישי

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה

ל"ר.

שכונה

התכנית

הרקפות-האגוז

רחוב

ל"ר

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11183	מוסדר	חלק מהגוש	25	
11181	מוסדר	חלק מהגוש		102 (דרך)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8156/ג תכנית מתאר רמת ישי	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר רמת ישי עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר 8156/ג ממשיכות לחול.	4590	23/11/1997
15367/ג	אינה משנה	תואמת לתכנית	5570	28/8/06

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.7. מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	13	ל"ר	17/6/2007	אד"ר זהבי איתי	נ. מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1000	ל"ר	1	17/6/2007	אד"ר זהבי איתי	נ. מקומית	
נספח בינוי מפורט	מנחה	1:100	ל"ר	1	17/6/2007	אד"ר שמוליק קונפורטי	נ. מקומית	
נספח תחבורה	מחייב	1:1000	ל"ר	1	17/6/2007	ק.ר. הנדסה	נ. מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעם

1.8.1 מניח התכנית									
מניח התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מניח התכנית	שם פרטי ומשפחה	51-148820	ל"ר	רשות מקומית דוברת בלדיה נכסים ובנין בע"מ	שד' מוריה שד' ח'פא, 66	8111030	ל"ר	04-8266190	

1.8.1.1 יוזם התכנית

יוזם התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יוזם התכנית	שם פרטי ומשפחה	051508554	ל"ר	ל"ר	שד' מוריה שד' ח'פא, 66	8111030	ל"ר	04-8266190	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעל הקרקע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל הקרקע	שם פרטי ומשפחה	051508554	ל"ר	ל"ר	שד' מוריה שד' ח'פא, 66	8111030	ל"ר	04-8266190	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעם לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכד'

אדריכל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	שם פרטי ומשפחה	0584982395	086522	זחבי איתר אדריכלים	מושב ציפורי 17910	6456678	052-4733052	04-6456678	ZEHAVYI@netvision.net.il
מודד	שם פרטי ומשפחה	ל"ר	640	מודד טבעון-שרותי הנדסה בע"מ	792. ת.ד. 30095	9835292	ל"ר	04-9931277	modeday@netvision.net.il
אדריכל בנין	שם פרטי ומשפחה	ל"ר	ל"ר	קונפורטי תכנון ופיתוח בע"מ	רח' התעשייה 37 א.ת. נשר	8203340	ל"ר	04-8203334	konforti@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים"

הועדה המקומית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

הועדה המחוזית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי מס' יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מס' יח"ד מותר ל-16 יח"ד.
- הצעת בינוי מפורטת למגרש.
- קביעת הוראות בניה בהתאם לתכנית הבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר
שטח התכנית – מ"ר	2,795	
שטח מגורים – מ"ר (שטח עיקרי)		---
שטח מגורים – יח"ד	16 יח"ד	14 יח"ד

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח	
אזור מגורים ומסחר	202	בניה בהתאם לתכנית בינוי מצורפת.
מבני ציבור	201	

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 מגורים ומסחר

3.1.1 שימושים

א. בהתאם לתכנית מאושרת ג/8156.

3.2 שטח למבני ציבור

3.2.1 שימושים

א. בהתאם לתכנית מאושרת ג/8156.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח המגרש (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
					מספר קומות		סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה מעל הקובעת	
					קדמי (4)	ימני			שמאלי	אחורי					
															מעל לכניסה הקובעת
בהתאם לתכנית מאושרת ג/ 8156													מגורים ומסחר	202	
בהתאם לתכנית מאושרת ג/ 8156													מבני ציבור	201	

במגרש מס' 202 תותר בניית מבנה על פי תכנית הבינוי המצורפת או אחרת.
 ** יתר הוראות תכנית ג/8156 גוברות על תכנית זו.

5. הוראות נוספות

5.1. הוראות בנושא חשמל

5.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

5.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

5.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

5.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מסלול הקו	מהתיל הקיצוני	
א. קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו	-	35.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

5.2. הפקעות לצרכי ציבור

5.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

5.3. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

5.4. שטח עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

5.5 מבנים להריסה

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

5.6 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, חתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

5.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

5.8 חניות

חניות בשטח המגורים בתכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף. בנוסף יוסיף היוזם ויבצע על חשבונו חניון ציבורי צמוד לפרויקט (בשטח הציבורי הקרוב) על פי תכנית הסדרי תנועה מצורפת.

5.9 פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6. סידורים לנכים ובעלי מוגבלויות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו הפתרונות הנגישות לנכים.
ב. יש להמציא אישור ארגון הגג של ארגוני הנכים הבלתי מאוגדים כתנאי להיתר.

6.1. תנאים להיתר

- תנאי להיתר בניה:
1. הקמת גדר אבן + קופינג בחזית לשטחים ציבוריים בגובה מירבי של 1.2 מפני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר, וניקוז בתאום עם המועצה,
2. תכנית פיתוח במסגרת הבקשה להיתר חתומה על ידי המועצה,
3. העתקת העצים בתחום התכנית תיעשה בתאום עם המועצה.

7. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

8. מיון שיתכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

9. אישורים וחתומות

9.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
רוברט ביליה-נכסים ובנין בע"מ	51-148820	רוברט ביליה-נכסים ובנין בע"מ 51-148820	רוברט ביליה-נכסים ובנין בע"מ	4/11/07
דב הלר	051508554	ל"ר	דב הלר	4/11/07
דב הלר	051508554	ל"ר	דב הלר	4/11/07
זהבי איתי	058498239	זהבי איתי אדריכלים	זהבי איתי	17/10/07

גולן כהן
אסטרטגיה ומתן ישי