

378N מתק

8/02

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תחום שיפוט מ"מ רמת ישי

תכנית מס': 12062/ג - "הזזת דרך מס' 78" - מהווה שינוי ל- ג/8156

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית מס' 12062/ג ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).

2. יחס לתכניות אחרות - התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/8156 מאושרת ולכל התכניות הקיימות החלות בתחום תכנית זו. התכנית כפופה לכל הוראותיה של תכנית ג/8156 שלא שונו במסגרת תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לתכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.

3. הקרקע הכלולה בתכנית - גוש 11182 חלקה 79 חלקי חלקות: 10-17,45,84, גוש 11243 חלקי חלקה: 3

4. מקום התכנית - מזרח רמת ישי (צמוד לפארק קוטי).

5. שטח התכנית - 21,510 מ"ר (מדוד ממוחשב).

6. יזום התכנית: מועצה מקומית רמת ישי טלפון: 04-9831616

7. בעל הקרקע - מועצה מקומית רמת ישי, מ.מ.י. ופרטיים

8. עורך התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5 נצרת עלית טלפון: 06-6468585, אדר' איתי זהבי - אדריכל/מתכנן - מס' רשיון 086522

9. מסרת התכנית:

- הססת דרך גישה ברוחב 6 מ' לפי חלוקה מאושרת של מ.מ.י.
- הצרת קטע דרך מ - 6 מ' ל - 4 מ' עפ"י תשריט חלוקה מאושר.
- שינוי יעוד מדוך להולכי רגל לדך משולבת.

10. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת תקנון בן 6 עמודים ותשריט בק"מ 1:1250

הודעה על אישור תכנית מס.	12062/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	5112
מיום	3-10-02

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס.	12062/ג
הועדה המקומית לתכנון ובניה	3-10-02
לאשר את התכנית	
שם המועצה המקומית	

באור סימני התכנית:

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 מגורים א-1	כתום מותחם בסגול
4 מספר חלקה	מספר + אדום
5 דרך רשומה ומאושרת	חום
6 מספר גוש	מספר + ירוק
7 דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
8 מספר חדר	ספרה ברבע העליון של עיגול חדר
9 קוי בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול חדר
10 רוחב חדר	ספרה ברבע התחתון של עיגול חדר
11 גבול גוש	קו ירוק משונן
12 גבול חלקה	קו אדום דק
13 ש.צ.פ.	ירוק
14 דרך להולכי רגל	קוים אלכסוניים בירוק כחיר וכהה
15 דרך גישה	קוים אלכסונים בירוק ואדום

11. שימושים ותכליות - לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- 11.1 - אזור מגורים א-1 - עפ"י תכנית מאושרת ג/8156
 11.2 - דרך משולבת - תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות.
 אסורה הבניה בתחום הדרך.
 11.3 - ש.צ.פ. - עפ"י תכנית מאושרת ג/8156
 11.4 - דרך - תשמש למעבר כלי רכב מעבר הולכי רגל מעבר תשתיות מדרכות, גינן וחניה.
 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

12. תכנית פיתוח שטח -
 על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה המקומית לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 1.20 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בק"מ 1:100 על רקע מפת מדידה הסעונה אישור הועדה המקומית ואישור המ"מ.

13. חניות:
 א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע שני מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש עפ"י תקנות התכנון וחבניה הצמדת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
 ב. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי של 0 בתנאים הבאים:
 1. גובהה של קומת החניה לא יעלה על גובה מכסימלי פנימי של 2.20 מ'.
 2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
 3. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות שעל גבולם מבוקש קו אפס.

14. עתיקות:
 כל עבודה או היתר בתחום תכנית זו יותנה באישור רשות העתיקות.

15. ביוב:
 תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכ"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

16. מקלטים:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.
17. הרחקת אשפה:
סידורי סילוק אשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
18. הפקעות:
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התר"ב פרק ח' סעיפים 188,189 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התר"ב.
שטחים בבעלות מ.מ.י. עפ"י פקודת מקרקעי ישראל יוחזרו לרשות המקומית ע"י מ.מ.י. עפ"י נהלי מ.מ.י.
19. נטיעות עצים ושמירתם:
א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.
ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה, כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.
ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.
20. מים:
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
21. ניקוז:
תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.
22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
בקו מתח נמוך עם תילים חשופים -
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו -
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') -
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') -
- | | |
|-----------|--|
| 2 מטרים | |
| 1.5 מטרים | |
| 5 מטרים | |
| 11 מטרים | |
| 25 מטרים | |
- הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 תילי חשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתאום עם חברת חשמל.

23. היטל השבחה:
היטל השבחה יגבה כחוק.

24. חלוקה:
תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה מעודכן בהתאם לתב"ע ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התר"ב.

25. מבנים קיימים:
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים.
כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

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

27. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשר"ב 1992 עפ"י תכנית מאושרת ג/8156

עפ"י תכנית מאושרת ג/8156															אזור מגורים 1 - א	
שם האזור	גודל מגרש מינ' במ"ר	קו בניה			אחוזי בניה מכסימלי						גובה מכסימלי		מס' יחיד' מכס' לדונם	צפיפות נטו מס' יחיד' למגרש		
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שימושי קרקע	כיסוי	סה"כ	מס' קומות	סה"כ במסדרים				

טבלת איזון שטחים

יעוד	קיים			מוצע	
	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)	שטח (אחוזים)
ש.צ.ג.	8.56	39.80	8.30	38.61	38.61
דרך קיימת או מאושרת	3.46	16.08	3.46	16.08	16.08
שביל להולכי רגל	0.20	0.95	—	—	—
דרך גישה משולבת	1.38	6.41	1.54	7.11	7.11
אזור מגורים א/1	7.91	36.75	8.21	38.20	38.20
סה"כ	21.51	100	21.51	100	100

28. שלבי ביצוע
טופס 4 ותעודות גמר לש.צ.פ. ומגורים א'-1 ינתן רק לאחר השלמת ביצוע תשתיות כולל דרכים, חשמל, מים וביוב.

29. מועד משוער לביצוע התכנית
התכנית תמומש בתוך שלוש שנים מיום אישורה במידה ותכנית זו לא תממוש במסגרת זמן זה, תיראה התכנית כבטלה.

30. חתימות:

עורך התכנית
ועדה מקומית לת"ב
"מבוא העמקים"



יזם
מר"מ רמת ישי

בעלי הקרקע

תאריך הכנת התכנית: 5.7.00 תאריך עדכון 24.1.01 תאריך עדכון: 12.9.01