

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 13362/ג
הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
ביום 9.7.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תחום שיפוט מ"מ רמת ישי

13362/ג
1289
הודעה על אישור תכנית מס' 13362/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 15.4.04
מיום

תכנית מס' 13362/ג - "הרחבת אזור מגורים א-4" המהווה שינוי לתכנית ג/8156 המאושרת.

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית מס' 13362/ג "הרחבת אזור מגורים א-4" ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).

2. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתשריט תכנית ג/8156 וכפופה לכן להוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו.

3. הקרקע הכלולה בתכנית - גוש 11184 חלקי חלקה: 101 נ.צ. מרכזית 234025,164925

4. מקום התכנית - דרום מערב רמת ישי (צמוד לבית הקברות כפר יהושע).

5. שטח התכנית - 2,160 מ"ר (מדוד ממוחשב).

6. יוזם התכנית: א. מועצה מקומית רמת ישי טלפון: 04-9831616
ב. הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5 נצרת עלית
טלפון: 06-6468585

7. בעל הקרקע - פרטיים

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

9. מטרת התכנית:
שינוי יעוד מש.צ.פ. למגורים על מנת להחזיר קרקע שהופקעה מעבר למותר (46%)
ועקב תביעת בעלי הקרקע.

10. עיקרי התכנית: שינוי יעוד וחלוקה ל-4 מגרשי מגורים בשטח של 500 מ"ר כל אחד.

11. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת תקנון בן 5 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:1250

באור סימני התכנית:

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 מגורים א-4	כתום מותחם בכתום כהה
4 מספר חלקה	מספר + אדום
5 דרך רשומה ומאושרת	חום
6 מספר גוש	מספר + ירוק
7 דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
8 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
9 קוי בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
10 רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
11 גבול גוש	קו ירוק משונן
12 גבול חלקה	קו ירוק דק
13 ש.צ.פ.	ירוק
14 בית קברות	רשת אלכסונית על רקע צהוב
15 אזור חקלאי	קוים אלכסוניים ירוק ולבן
16 תחום שיפוט מוניציפלי	קו תכלת עבה ורציף
17 גבול מגרש	קו שחור
18 מס' מגרש	מספר שחור בתוך אליפסה

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

א. מגורים א-4 - עפ"י תכנית מאושרת ג/8156
 ב. ש.צ.פ. - עפ"י תכנית מאושרת ג/8156

13. מים:

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

14. ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

15. ביוב:

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

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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 - 2 מטרים
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטרים
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מטרים
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מטרים
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מטרים

הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

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.
המרחקים האנכיים המינימלים מקוי 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.

17. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

18. סעיף עתיקות:

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

19. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

20. הרחקת אשפה:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה.

21. 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.

22. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

טבלת איזון שטחים

ש.צ.פ.	קיים		מוצע	
	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)
ש.צ.פ.	2.160	100	0.160	—
אזור מגורים א-4	—	—	2.00	100
סה"כ	2.160	100	2.16	100

שם האזור	גודל מגרש מינ' במ"ר	קו בנין			אחוזי בניה מכסימלי						גובה מכסימלי		מס' יח"ד מס' לדונם	צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	סה"כ במטרים			
מגורים א-4															
עפ"י תכנית מאושרת ג/8156															

23. 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.

24. סעיף חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה, תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

24. חתימות:

~~איתי יחבבי
אדריכל-תכנון
מבוא העמקים
רשיון מס' 38133~~
מוטי לביא
מהנדס
הועדה
עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מבוא העמקים"



יזם

המועצה המקומית
רמת ישי

בעלי הקרקע

תאריך עדכון: 11.1.04

תאריך הכנת התכנית: 25.4.02