

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית בסמכות ועדה מחוזית
תחום שיפוט מועצה מקומית רמת ישי

תכנית מס': ג/מק/9122/008

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/מק/9122/008 "שינוי קו בנין צדי ואחורי" ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).
2. יחס לתכניות אחרות: התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכניות מתאר ג/303, ג/4392/9122 רק בפרטים המצויינים בה וג/8156 ולכל התכניות הקיימות החלות בתחום תכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לתכנית זו תקבענה הוראות התכנית הזו
3. הקרקע הכלולה בתכנית:

11181	גושים
32	חלקות בשלמות

4. שטח התכנית: 730 מ"ר
5. יוזם התכנית:
5.1 - המועצה המקומית רמת ישי.
6. בעל הקרקע: מועצה מקומית רמת ישי ופרטיים.
7. עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים".
אדריכל זהבי איתי.
8. מטרת התכנית:
8.1 - לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח לבניה בתחום התכנית.
8.2 - שינוי קו בנין צידי ל-3 מ' וקו בנין אחורי ל-4 מ'.
9. מסמכי התכנית: התכנית כוללת תקנון זה ותשריט בקנ"מ 1:1250 ו-1:500.
המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים ג'	צהוב
(4) שטח מרכז מסחרי	פסים אפור באלכסון
(5) חניה	קוים אלכסוניים באדום
(6) דרך רשומה ומאושרת	חום
(7) דרך להולכי רגל (שביל)	ירוק עם קיוקו אדום באלכסון
(8) דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
(9) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
(10) קוי בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
(11) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
(12) גבול גוש	קו ירוק משונן
(13) גבול חלקה	קו ירוק דק
(14) קו מתח גבוה	קו ונקודתיים אדומים לסרוגין
(15) קו בנין	קו כחול מקוטע סביב הבנין

10. שימושים ותכליות: לא תשמש שגם קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10.1 אזורי מגורים ג':

- יותר הקמת בנינים בהתאם להוראות טבלה בסעיף 25 כדלקמן:
- בתי מגורים חד או דו משפחתיים.
 - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים.
 - חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.

ד. חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.

10.3 חניה - שטח החניה ישמש לחניית רכב כפוף לפקודת התעבורה.
(ראה סעיף 12).

10.4 שביל - ישמש רק להולכי רגל בלבד, לנוחיות הצבור הולכי הרגל ויכלול מדרגות, קירות תומכים, מקומות ישיבה וכו'.

10.5 דרך - תשמש כתוואי נסיעה להולכי רגל ורכב, וכן להנחת תשתיות כגון: ביוב, חשמל וכד'.

11. 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 קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 1.20 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.

12. חניות
א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע 2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש באזורי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ב. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת המועצה המקומית והועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.

ג. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי 0. בתנאים הבאים:

1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו-3.0 מ' במקרה של גג רעפים - גובה מקסימלי פנימי של 2.20 מ'.
2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
3. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות.

13. עתיקות: כל עבודה או היתר בתחום תכנית זו יותנה באשור רשות העתיקות.

14. ביוב
מבקשי היתר בניה יחויבו בהתקנת בורות רקב וספיגה תקינים, כמו כן, יחויבו בהכנה לחיבור לביוב מרכזי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ואישורו.

15. מקלטים
לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.

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

17. הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית.
18. נטיעות עצים ושמירתם
א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים 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 לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.
19. ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב.
יש לשמור על הקרקע הדרושה לצרכי ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית. אין לבצע עבודה כלשהי בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לעבודות הדרושות למטרה זו. שינוי תוואי המערכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.

20. בזק
כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ובקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלקה הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת 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	8 מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מטרים
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21 מטרים

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת
אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו
לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.

23. חתימות

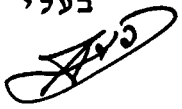
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא - העמקים
עורך התכנית**

יזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מבוא העמקים"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מבוא העמקים"

בעלי הקרקע:


זאב שוויץ
ראש
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תאריך הכנת התכנית: 1.5.97

25. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחיתרים תשנ"ב (1992).

מס' יחיד במגרש סח"כ	צפיפות נטו מס יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי		מקסימלי (1)				אחוזי בניה / שטח בנין		קוי בניה (B)			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים (D)	מספר קומות	סח"כ	לכיסויי קרקע	שטחי אדות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
1	1	(A) 7	2	60%	33%	7%	60%	/	67%	4 או לפי תשריט	4	(B) 3	500	מגורים ג' (G)
2	2												600	

מסגרת מקומית רמת ישי
עקב ריאל
סגן ראש המועצה

(A) תותר הגבחת מבנה מעבר לגובה בנין מקסימלי ב-2.0 מ' במקרה של גג רעפים ובתנאי שלא תוצר קומת נוספת.
 (B) בנינים שחיו קיימים לפני אישור תכנית זו (בהתאם למסומן בתשריט) כקו בניה קטן יותר מחומתו יאושרו. (התוספות יותרו בהתאם לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו).
 (C) למסחר בלבד.
 (D) גובה הבנין יסדד מפני קרקע טבעית בכל נקודה.
 (E) חמרוחים יוגדלו לפי מספר קומות.
 (F) במקרה של בניה ב-3 קומות, חובה לתכנן הניה בקומת העמודים.
 (G) בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר אשר אינו מחוץ מסדר לטביבת הדבר יבדק ע"י מתן חודעות מתאימות לכל בעלי זכויות בקרקע חגובלות, אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור מסדר הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה ומשרד התחבורה, כמו כן, יותנה מתן חיתר באישור שירותי הכבאות. הישוב אחוזי הבניה בהתאם לתקנות. כל חלקי הבנין יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

ועדה מקומית מבוא העמקים
 הפקדת תכנית מס' 008/912/ג/2
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 5/97 ביום 20.5.97
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 008/912/ג/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4543
 מיום 13.7.97

התכנית פורסמה להפקדה
בעתונות בתאריך 29.6.97

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 008/912/ג/4
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 9/97 ביום 9.9.97
 ממוכיל תכנון יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 008/912/ג/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4622
 מיום 26.2.98