

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : רמת ישי

שם ישוב : רמת ישי

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א)א(4)(9)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית :

תוכנית מספר ג/מע/מק/8156/28 "שינוי קווי בניין"
המהווה שינוי לתכנית מספר ג/8156.

1.2 מקום התוכנית :

נ.צ. מרכזי מזרח : 216190 צפון : 734325
גוש : 11181 חלקה : 147 מגרש : 147

1.3 שטח התוכנית :

שטח התכנית הינו 833 מ"ר מדוד ורשום .

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מ.מ.י מחוז הצפון מלון פלאזה רח' כרמל פינת חרמון ת"ד 580
מיקוד : 17000 נצרת עילית
טל : 04-6558211
פקס : 04-6560521

יוזם התוכנית : דב ברקאי רח' האגוז 7 רמת ישי מיקוד : 30095
טל : 04-9931422
נייד : 053-766820
פקס : 04-6519998

מגיש התוכנית : דור לנצמן מושב מגדים ת.ד. : 137 חוף הכרמל
אדריכל ר.מ. 00108396
טל : 04-8581569
נייד : 052-696633

עורך התוכנית : רמזי קעואר רח' אלמותנבי 22 חיפה
מודד מוסמך ר.מ. 883
טל : 04-8524038
פקס : 04-8520166
נייד : 052-352708 מהנדס אזרחי ר.מ. 84915

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8156.

1.6 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 + 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

הכנה : 23/03/2003

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

1.9 באור סימני התשריט :

- גבול התכנית מסומן בקו כחול רציף .
- אזור מגורים א'/1 מסומן בצבע צהוב .
- דרך קיימת ו/או מאושרת מסומנת בצבעים ירוק ואדום .
- קו בנין מוצע מסומן בקו אדום רציף .
- קו בנין מאושר מסומן בקו נקודה בצבע אדום .
- גבול חלקה רשומה מסומן בצבע ירוק .
- מספר חלקה רשומה מסומן בצבע ירוק .
- מספר גוש מסומן בצבע ירוק .
- מספר דרך ברוזטה מצוין בריבוע העליון .
- מרווח קווי בנין מצוין ברוזטה בשני הריבועים הצדדיים .
- רוחב דרך מצוין ברוזטה בריבוע התחתון .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים %	שטח (מ"ר)	אחוזים %	שטח (מ"ר)	
100	833	100	833	מגורים א'1
100	סה"כ	100	סה"כ:	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. שינוי קו בנין בקומת קרקע בלבד למבנים קיימים בלבד.
2. שינוי בשטחי שירות ללא שינוי סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
3. אישור 3 מבנים על מגרש (מבנה מגורים, מחסן, מבנה תת-חניה).
4. מתן הנחיות להיתר בניה למחסן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. קו הבנין בקומת קרקע בצד הצפוני מתחת לחניה, ובצד המערבי במחסן, ישונה כמצוין בתשריט, לצורך לגיטימציה בלבד.
2. שינוי שטחי שירות ל-11% במקום 10% ללא שינוי סה"כ אחוזי הבניה המותרים (70%).

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.
מגורים א': בהתאם לתכנית מאושרת ג/8156.

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 תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי ****		סח"כ	לכסוי תקרקע (תכסית)	שטחי שדות ***	שטחים עיקריים	מרחח למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	קווי בניה *		גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	מס' קומות								אחורי	צדדי		
עפ"י תוכנית מאושרת ג/8156														
				70%	32%	11%	59%	-----	70%	לפי התשריט	4	3	400	אזור מגורים 1/א

* בהתאם לתשריט למבנים קיימים בלבד . כל בניה חדשה תחא בהתאם לתכניות מאושרות קודמות .

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה בהתאם לתכניות מאושרות מס' ג/8156 .

*** ייתרו 11% שיטחי שירות (סח"כ שטחי בניה : 70%) .

**** לא תותר הגברת מכה מסחן (בפינה הדרום מערבית) מעבר לקיים חיים ובצורה שלא יראה מכיוון הדרך העליונה .

3.3 הוראות נוספות:

א. - 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.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 לכך.

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:

סידורי 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.

ב. - הוראות כלליות

1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

2. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. פיצויים :

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה יזם התכנית מתחייב בזאת לפצות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב .

עשרות שנים לתוכנית במונח שבו היתה מהותה גם

התוכנית המעמיקה... המונח בלתי אנונימי... המונח בלתי אנונימי... המונח בלתי אנונימי...

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

התוכנית המעמיקה... המונח בלתי אנונימי... המונח בלתי אנונימי... המונח בלתי אנונימי...

יזם התוכנית:

26.05.03

שנתי המכרז הטכני

ד"ר פלמון
מנהל מרכז המידע
מחוז השרון
05215864

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

רמזי קעואר
תכנון בית בהכרזה
אזורית
מ.ה. 84915

