

- מהדורה 1 - 30.7.98
- מהדורה 2 - 1.5.99
- מהדורה 3 - 14.7.99
- מהדורה 4 - 25.8.99
- מהדורה 5 - 26.12.99

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מבוא העמקים
תכנית מפורטת ג/9230 המהווה שינוי לתכנית ג/4392, ג/8156

מחוז - הצפון
נפה - יזרעאל
מקום - רמת ישי
תחום שיפוט מוניציפלי - רמת ישי

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת ג/9230 המהווה שינוי לתכנית ג/4392, ג/8156" איחוד וחלוקה מחדש והרחבת דרך (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה ורציף בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:
כל מסמכי התכנית הם מסמכים מחייבים.

2.1 תשריט בקני"מ 1:250

2.2 תקנון בן 7 עמודים הכולל נספח טבלאות איוון.

3. יחס לתכניות אחרות

3.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של רמת ישי וכל התקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

3.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/303, ג/4392, ג/8156.

3.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

שטח התכנית נמצא ברמת ישי בסמוך לכביש רמת-ישי נהלל.

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש	חלקה	חלק של חלקה
11182	73	
11182	74	
11182	46	
11179	83	

משרד הפנים מלוא הצפון
חוק התכנון והכניה השביה - 1965

אישור תכנית מס' 9230/ג

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ביום 25.8.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 9230/ג

מורסטה

מיום 27

6. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 3,177 מ"ר בקירוב (מדוד גרפית).
ב. חלוקת השטחים (מסחר, שצ"פ, דרכים) תהיה בהתאם לטבלה המופיעה בתשריט.

7. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמותחם בקו כחול עבה ורציף על-גבי התשריט.

8. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם המועצה המקומית רמת ישי - ת.ד. 667 רמת ישי 30095.
טל. 04-9831616

9. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם:
חלקה 73 בגוש 11182 - שאול רט, רחל רט - ת.ד. 220 רמת ישי טל. 04-9833481
חלקה 74 בגוש 11182 - יצחק שטרן, א.א.י. שטרן אחזקות בע"מ - השקדים 35, ק.טבעון
טל. 04-9832874 פקס: 04-9836686
חלק חלקה 46 בגוש 11182 וחלק חלקה 83 בגוש 11179 - מועצה מקומית רמת ישי.
ת.ד. 667 רמת ישי 30095 טל. 04-9831616

10. עורך התוכנית

י.י.גהנות אדריכלים בע"מ - גולומב 21, חיפה טל. 04-8360288 פקס. 04-8361444

11. מטרת התכנית

- 11.1 הרחבת דרכים.
11.2 קביעת שטחי בניה והנחיות בניה.
11.3 איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים על יסוד תכנית זו.

12. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה רציף	גבול תכנית
שטח צבוע אפור מותחם סגול	שטח למסחר
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת הדרך
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח מטויט ירוק/אדום	דרך משולבת
ספרה שחורה ברבע העליון של עגול	מספר הדרך
ספרה ברבעים צדדיים של עגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה ברבע התחתון של עגול	רוחב הדרך

קו בנין לקומות על קרקעיות
קו בנין לקומות תת-קרקעיות
גבול חלקה קיימת
גבול מגרש
מספר חלקה קיימת
מספר חלקה קיימת לביטול
מספר חלקה מוצעת

קו אדום מרוסק קצר
קו אדום מרוסק ומנוקד בנקודה אחת
קו ירוק
קו ירוק מרוסק ועליו לולאה
ספרה ירוקה עם עיגול מלא ירוק
ספרה ירוקה עם עיגול ירוק מרוסק
ספרה שחורה בתוך עיגול שחור

13. השימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות

ה ת כ ל י ת

ה א י ז ו ר

מיועד לחנויות, משרדים, סוכנויות בנקים בתי קפה ומסעדות עפ"י חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ובאישור הועדה המקומית.
מגורים בקומה העליונה בתנאי שהכניסה לדירות תהיה נפרדת מהשימושים האחרים ושחלק מהחצר ייועד לשימוש דיירי דירות.

מסחר

בהתאם לתכנית המתאר (ג/4392).

ד ר כ י ם

שטח ציבורי פתוח לגינון, שבילים, וכו'.

ש צ " פ

15. חלוקה חדשה

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים והשטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרש בעל שטח רצוף, בעל ייעוד אחד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרש כמתואר בתשריט.
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה על רקע תוכנית מדידה לועדה המקומית ואישורה.

16. תכנית פיתוח

מתן היתר בניה מותנה בהכנת תכנית פיתוח (שתהיה חלק מהיתר הבניה) אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הבניה והפיתוח כולל פירוט גושי המבנה, גבהים, דרכים וחניה, פיתוח וגנון במרווחים, חומרי גמר של הפיתוח כולל ריצופי חוץ, גדרות, תאורה.

טבלת שימושי קרקע

טבלת שימושי קרקע		מנצב מוצע		מנצב קיים		מנצב קיים		מנצב קיים		מנצב קיים		מנצב קיים	
מנצב מוצע	אחוז	מנצב מוצע	אחוז	מנצב קיים	אחוז	מנצב קיים	אחוז	מנצב קיים	אחוז	מנצב קיים	אחוז	מנצב קיים	אחוז
35.57 %		1130 מ"ר	37.77 %	1200 מ"ר	37.77 %	1200 מ"ר	37.77 %	1200 מ"ר	37.77 %	1200 מ"ר	37.77 %	1200 מ"ר	37.77 %
48.60 %		1544 מ"ר	48.60 %	1544 מ"ר	48.60 %	1544 מ"ר	48.60 %	1544 מ"ר	48.60 %	1544 מ"ר	48.60 %	1544 מ"ר	48.60 %
6.67 %		212 מ"ר	6.67 %	212 מ"ר	6.67 %	212 מ"ר	6.67 %	212 מ"ר	6.67 %	212 מ"ר	6.67 %	212 מ"ר	6.67 %
9.16 %		291 מ"ר	9.16 %	291 מ"ר	9.16 %	291 מ"ר	9.16 %	291 מ"ר	9.16 %	291 מ"ר	9.16 %	291 מ"ר	9.16 %
100 %		3177 מ"ר	100 %	3177 מ"ר	100 %	3177 מ"ר	100 %	3177 מ"ר	100 %	3177 מ"ר	100 %	3177 מ"ר	100 %

טבלת זכויות ומגבלות בניה - תוכנית מוצעת

מספר קומות	מספר קומות וגובה	סה"כ אחוזי בניה	ניסוי קרקע מירבי	אחוזי בניה ושטח למטרות שירות מירבי	מנצב מוצע	מנצב קיים	אחוזי בניה ושטח למטרות שירות מירבי	מנצב קיים	אחוזי בניה ושטח למטרות שירות מירבי	מנצב קיים	בין המגורים	קו בנקי	קו בנקי לקנין מוצע	צדדי לשצי"פ	גודל המגרש במ"ר	מס. מגרש ושימוש עיקרי
3 קומות	2 קומות + קומת טכנית סה"כ 13.0 מ' 10.0 מ'	358.5	419 מ"ר 74.95%	1118 מ"ר 200%	112 מ"ר 20%	-	774 מ"ר 138.5%	0	-	3	0	3	0	571	מגרש מס' 1001 (ר"ט) (74 לשער) שטח למסחר ומגורים	
מרחק לקרקע	מעל לקרקע	בניה	מעל למפעל הקרקע	מרחק למפעל הקרקע	מעל למפעל הקרקע	-	מעל למפעל הקרקע	0	מרחק למפעל הקרקע	130 %	0	5	3	571	מגרש מס' 1001 (ר"ט) (74 לשער) שטח למסחר ומגורים	
		345.6	316.2 מ"ר 55.37%	1118 מ"ר 196%	112 מ"ר 19.6%	-	743 מ"ר 130 %	0	-	3	0	3	0	571	מגרש מס' 1001 (ר"ט) (74 לשער) שטח למסחר ומגורים	

הערות:

1. קווי בנין ומרחקים

קווי הבנין בחלקים העל קרקעיים יהיו כמוראה בתשריט.

קווי בנין תת קרקעיים לחניון יהיו 0 (אפס) סביב כל המורש.

2. הקומות התת קרקעיות ישמשו לחניון בלבד.

17. גגות
גגות המבנה יהיו שטוחים.
18. פיתוח המגרש
18.1 על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה ותאורה, גישה ויציאה משטחי החנייה, שבילים, מדרגות, רמפות, מעקות, גדרות וכד'. שפך חציבה ופסולת הבניה ישולקו למקום שפך מאושר על ידי הרשות המקומית.
19. חנייה
19.1 על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם להתקין מקומות חניה בתחום מגרשם בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
19.2 החניון התת-קרקעי ישמש לחניית כלי רכב פרטיים ותפעולים, טעינה ופריקה.
20. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים
20.1 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד'.
20.2 גדרות, מעקות וסבכות יוקמו רק עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה. גדרות, מעקות וסבכות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומרי הגמר של המבנים עפ"י אשור מהנדס הועדה.
20.3 חזיתות הבינינים יצופו ציפוי קשיח ועמיד (כגון גרנוליט, קרמיקה, אבן פסיפס, קיר מסך וכד') באישור מהנדס הועדה. כמו כן חמרי הגמר של הפיתוח יהיו קשיחים ועמידים כאמור לעיל.
21. היטל השבחה
בעלי הקרקע ישלמו היטל השבחה כחוק.
22. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל
22.1 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.
- | <u>מרחק</u> | <u>סוג קו החשמל</u> |
|-------------|--|
| 2.0 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| 1.5 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| 5.0 מ' | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 11.0 מ' | בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') |
| 25.0 מ' | בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') |

הערה

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

- 22.2 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.
- 22.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

23. מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

24. אספקת מים

24.1 אספקת מים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית רמת ישי ובאישור משרד הבריאות.

25. ב י ו ב

לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לביוב ציבורי שיותקן, ולפני מתן אישור מהנדס המועצה ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

26. סילוק אשפה

סידורי סילוק האשפה והמתקנים הסניטריים בבניין יהיו לשביעות רצונו של מהנדס המועצה.

27. ניקוז מי גשם

ניקוז מי גשם בתחומי המגרש יהיה עילי וינוקז למערכת הניקוז העירוני בכבישים הגובלים בחלקה לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

28. הפקעות ורישום לצרכי ציבור

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית רמת ישי.

היוזם

אשר
הממונה
על
המסמך

המועצה המקומית רמת ישי - ת.ד 667 רמת ישי 30095. טל. 04-9831616

בעלי הקרקע

חלקה 73 בגוש 11182 - שאול רט, רחל רט - ת.ד 220 רמת ישי טל. 04-9833481
חלקה 74 בגוש 11182 - יצחק שטרן, א.א.י. שטרן אחזקות בע"מ - השקדים 35, ק.טבעון
טל. 04-9832874 פקס: 04-9836686

א.א.י. שטרן
אחזקות והשקעות בע"מ

יצחק שטרן זכות בע"מ

עורך התכנית

י.י.גרנות אדריכלים בע"מ - גולומב 21, חיפה טל. 04-8360288 פקס. 04-8361444

י.י.גרנות אדריכלים בע"מ
ג.י.ג.

מודד מוסמך

מודדי טבעון - משה מרון, - קרן קיימת 60 ק. טבעון טל. 04-9836193 פקס. 04-9931277

תאריך

חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים

עמ"י מרק"י סימן 4 לחוק התכנון והבניה

טבלת איזון לתכנית נמטרות מח/מע/9230 ברמת ישי

תשלומי איזון לקבל	תשלומי איזון לשלם	תשלומי איזון לשלם	השווי	השטח במ"ר	היעוד	נגרש חדש נכסי	השווי כ%	השווי	יעוד	השטח במ"ר	חלקה	גוש
	\$877	\$132,000	51.56%	571	מסחר ומגורים	1001	51.22%	\$126,000	מסחר ומגורים	571	73	11182
\$877		\$124,000	48.44%	559	מסחר ומגורים	1000	48.78%	\$120,000	מסחר ומגורים	595	74	11182

חלקה 73 בגוש 11182 כנעלות שאול רט.

חלקה 74 בגוש 11182 כנעלות חזרת שטרן.

טבלת האיזון נכונה לנועד 9.3.1998.

שער הדולר היציג הנכון למועד זה 3.585 ש"ח.

השיקולים שנקלחו בחשבון בעת עריכת טבלת האיזון:

- (1) מיקום החלקות והמגורים.
- (2) הצורה והמצב הטופוגרפי.
- (3) הנגישות השכנות, הפיתוח הסביבתי.
- (4) אפשרות הבניה במצב הקודם ובמצב החדש.
- (5) מחירי מגרשי בניה בעלי אופי דומה ברמת ישי.
- (6) המצב השורר בשוק המקרקעין.

לראיה באמי על החונום

גלעד יצחקי

כלכלן ושמאי מקרקעין

