

חתימת נשר  
1

**תכנית בסמכות ועדה מחוזית**

**מחוז - הצפון**

**מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים**

**תחום שיפוט מוניציפלי - רמת ישי**

הודעה על אישור תכנית מס. 9734  
פרסאה בילקוט הפרסומים מס. 4921  
בתוקף מיום 19.9.2008

תכנית מס' ג' / 9734

שינוי נקודתי לתכנית מתאר ג' / 4392  
ולתכנית ג' / 8156 המאושרת

משרד הפנים מנהל תכנון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 9734  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 19.9.2008 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל ליכנון

המקום : רמת ישי  
גוש : 11182  
חלקה : 87  
שטח התכנית : 610 מ"ר  
קנה מידה : 1:500

יזמי התכנית  
ובעלי הקרקע

הירש דוד : ת.ז. 54702782  
תמרת, יער 22 טל: 06-6441166  
הירש אורנה : ת.ז. 55737563  
תמרת, יער 22 טל: 06-6441166  
בלייברג אברהם : ת.ז. 54687314  
בית לחם הגלילית טל: 04-7731014  
בלייברג יעקב : ת.ז. 60285715  
עפולה, מ. הירדן 11 טל: 06-6523486

עורך התכנית : רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים  
רשיון מס' 30387  
עפולה, ת.ד. 2150 טל: 06-6522544  
פקס: 06-6593977  
נייד: 054-696912

תאריך: נובמבר 1996  
ספטמבר 1997 (תיקון להפקדה)  
ספטמבר 1998 (תיקון הערות לש' התכנון)  
יוני 2000 (תיקון למתן תוקף)

1. כללי:1.1 מקום התכנית:

מחוז : הצפון  
 המקום : רמת ישי  
 גוש : 11182  
 חלקה : 87

1.2 שם התכנית מספרה והתחום עליו היא חלה:

התכנית תקרא: תכנית מס' ג' / 9734 שינוי לתכנית המתאר ג' / 4392 שבתוקף, ולתכנית ג' / 8156 המאושרת.  
 גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט התכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מצפון – ח' / 60,61 / 11182, ממערב – 56,57 / 11182, מדרום – ח' / 88 / 11182, ממזרח – דרך (רח' הדקל) / 90,46 / 11182.

1.3 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: א. הוראות התכנית ב – 6 ע"מ.  
 ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:500.  
 ג. תכנית מודד בקנ"מ 1:250.  
 כל המסמכים מחייבים.

1.4 בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:

הירש דוד, הירש אורנה, בלייברג אברהם, בלייברג יעקב.

1.5 עורך התכנית:

רוזנגרטן אבי – אדריכל ומתכנן ערים.

1.6 שטח התכנית:

610 מ"ר

1.7 מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד הקרקע משטח מגורים א' לשטח המיועד למסחר משולב במשרדים ומגורים.

ב. קביעת זכויות והגבלות בניה בתחום התכנית, תואם המגרשים הסמוכים.

1.8 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו היא שינוי לתכנית המתאר ג' / 4392 שבתוקף, ולתכנית ג' / 8156 המאושרת.

הוראות תכנית זו יהיו עדיפות על הוראות כל תכנית החלה במקום, במידה ויש סתירה ביניהן.

התכנית גובלת בצפונה באזור לשימוש מסחרי. מדרום לה – אזור מגורים.

## 2. ציוני התשריט:

- 2.1 גבול התכנית - קו כחול עבה ורצוף
- 2.2 שטח מסחר משולב במשרדים ומגורים - שטח צבוע אפור עם פסים אלכסוניים באפור כהה
- 2.3 מס' הדרך - ברבע העליון בעגול סמון הדרך
- 2.4 מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדיים בעגול סמון הדרך
- 2.5 רוחב הדרך - ברבע תחתון בעגול סמון הדרך
- 2.6 גבול חלקה רשומה - קו דק רצוף
- 2.7 מס' חלקה רשומה - ספרה בתוך עיגול
- 2.8 שטח מגורים א' - שטח צבוע כתום
- 2.9 דרך קיימת / מאושרת - שטח צבוע חום
3. אזורים ותכליות:

### 3.1 שטח מסחר משולב במשרדים ומגורים:

מיועד לשימוש מסחרי משולב במשרדים ומגורים. תותר חזית מסחרית. בקומת הקרקע יותרו חנויות, משרדים, סוכנויות, מרפאה, בית מרקחת בתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי.

בקומה א' יותרו מגורים, משרדים, מכון לשכפול העתקות וצילום, בתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי ובמדת הצורך תדרוש הועדה תסקיר סביבתי, ואישור המועצה המקומית.

#### 3.1.1 גובה הבניה המכס' יהיה 2 קומות –

מכס' 7.0 מ' מהמדרכה בחזית המבנה עד ראש קרקוב הגג. תותר הגבהת המבנה ב- 2.0 מ' במקרה של פיר מעלית / גג רעפים בתנאי שלא תווצר קומה נוספת.

## 4. שמוש בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו הם נמצאים ולפי הגבלות הבניה המפורטות.

## 5. כיבוי אש:

הוצאת היתר בניה תותנה באישור מכבי אש.

6. אשפה:

פתרון סילוק אשפה יבוצע עפ"י הנחיות המועצה המקומית.

7. חשמל טלפון ותקשורת:

כל החיבורים לרשת חשמל, טלפון ותקשורת יבוצעו בקוים תת קרקעיים. ארונות חשמל (פילרים) יבוצעו לפי הנחיות ח"ח, ישולבו בגדר בנויה או בקיר המבנה.

8. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

8.1. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק 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 קו 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 5.0 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'.

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

8.2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלי 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

8.3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר

תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

9: ביוב:

לא יוצא היתר בניה ללא פתרון התחברות למערכת עירונית לפי אישור

מהנדס המועצה, משרד הבריאות ואכה"ס.

10: מקלטים-מרחבים מוגנים:

מקלטים ו/או מרחבים מוגנים יותקנו עפ"י הנחיות ואישור הג"א כתנאי להוצאת היתר בניה.

11. אספקת מים:

אספקת המים למבנה ולאתר תהיה ממערכת אספקת המים העירונית באישור משרד הבריאות.

12. ניקוז:

לכל מגרש תוכן תכנית ניקוז לשביעות רצון מהנדס המועצה ואישור רשות הניקוז האזורית.

**13. חניה:**

פתרון החניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג – 1983 בתחום המגרש.

**14. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל כחוק.

**15. תכנית פיתוח המגרש:**

הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ע"י מח' מהנדס המועצה והועדה המקומית.

התכנית תכלול: שבילי גישה, חניה, מערכות ומתקני תשתיות מים, ניקוז, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה מצבית של מודד מוסמך.

**16. חזיתות וחמרי ציפוי:**

החזיתות יתוכננו לרמת גימור נאותה ויצופו בחמרים עמידים.

**17. מתקנים על גגות:**

כל המתקנים כגון אנטנות, דודים, מע' סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסטטית כחלק אינטגרלי של המבנה. תכנית הגג כולל ציון חמרי הגמר והמתקנים תהיה חלק מהבקשה להיתר.

**18. פיצויים:**

יזמי התכנית יחתמו על התחייבות לשיפוי המועצה המקומית – על כל סכום בו תחוייב כתוצאה מתביעות שיוגשו כנגדה עפ"י סעיף 197.

**19 טבלת שימושי הקרקע:**

<b>מצב מוצע:</b>			<b>מצב קיים:</b>		
%	שטח (מ"ר)	יעוד הקרקע	%	שטח (מ"ר)	יעוד הקרקע
100	610	מסחר משולב במשרדים ומגורים	100	610	מגורים א'
100	610	סה"כ	100	610	סה"כ

20. טבלת זכויות והגבלות בניה:

מס' יח"ד במגרש סה"כ	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה (%)							קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור
	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות		שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
				מיוחדים לקולונדה	רגילים									
1	2	84	43 (מעל מפלס הכניסה)	4	9	71	-	84	5.0	4.0	3.0	600	מסחר משולב במשרדים ומגורים	


\* - תותר הגבהת המבנה ב- 2.0 מ' במקרה של פיר מעלית/גג דעפים ובתנאי שלא תוצר קומה נוספת.

תאריך: נובמבר 1996

ספטמבר 1997 (תיקון להפקדה)

ספטמבר 1998 (תיקון הערות לש' התכנון)

חתימות:

  
\_\_\_\_\_

שטיינר א. ס.


בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:

  
\_\_\_\_\_

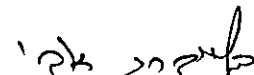
הירש אורנה

  
\_\_\_\_\_

הירש דוד

  
\_\_\_\_\_

בלייברג יעקב

  
\_\_\_\_\_

בלייברג אברהם

עורך התכנית:

  
\_\_\_\_\_

רוזנגרטן אבי