

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: רמת ישי

שם ישוב: רמת ישי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת נקודתית שינוי למתאר מספר ג/ 4392, ג/ 8156, ג/ 9230 ומטרות עיקריות של התוכנית הקטנת קווי בנין וניוד זכויות בניה בין קומות תת-קרקעיות לקומות על קרקעיות ללא שינוי בסך זכויות הבניה למטרות עיקריות ושרות. כמוכן הסדרת מעבר הולכי רגל דרך שצ"פ.

1.2 מקום התוכנית:

שטח התכנית נמצא ברמת ישי בסמוך לכביש רמת ישי נצרת.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	216,500	צפון:	734,600
מספר גוש	חלקות	חלקות	חלקי חלקות	
11182	73,74		46	
11179			83	

1.3 שטח התוכנית:

2,035 מ"ר מדידה אנליטית ע"י מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חלקה 73 בגוש 11182 – מוטי אוחנה בניה ויזמות בע"מ, רמת ישי רח' האלון 12 טל: 04-9833211
חלקה 74 בגוש 11182 – א.א.י. שטרן אחזקות בע"מ, חיפה רח' יוחנן הסנדלר 20 טל: 04-8405090
חלק חלקה 46 בגוש 11182 וחלק חלקה 83 גוש 11179 – מועצה מקומית רמת ישי ת.ד. 667 רמת ישי טל: 04-9831616

זום התוכנית: מוטי אוחנה בניה ויזמות בע"מ, רמת ישי רח' האלון 12 טל: 04-9833211

מגיש התוכנית: מוטי אוחנה בניה ויזמות בע"מ, רמת ישי רח' האלון 12 טל: 04-9833211

עורך התוכנית: אדר' עמוס ג'ינו מס' רישיון 31032, חיפה ת.ד. 31034 טל: 04-8322888
אדר' קלרה הולצר מס' רישיון 29981, ק. טבעון רח' א. זייד 12 טל: 04-9834513

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית אב: התוכנית תואמת

יחס לתוכניות מתאר ארציות, מחוזיות ותוכנית אב יש לציין רק במקרה שהתוכנית חלה על שטחים פתוחים.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4392 מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8156 מאושרת.

התכנית מהווה הקלה לתוכנית מס' ג/9230 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקו"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ג. טבלאות איזון (במידה ויש חלוקה ו/או איחוד ללא הסכמה) מסמך מחייב.

ד. כל מסמך נוסף במידה ויש.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
29.06.04	הכנה
4.11.04	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה רציף	גבול התכנית
שטח צבוע אפור בהיר מותחם אפור כהה	שטח למסחר
שטח כתום בהיר מותחם בקו כתום כהה	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת הדרך
שטח מטויט ירוק/אדום	דרך גישה משולבת
ספרה ברבע עליון של עיגול	מספר הדרך
ספרה ברבעים צדדיים של עיגול	מרוח קדמי מינימלי
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב הדרך
קו אדום מרוסק	קו בנין
ספרה אדום בתוך עיגול או סוגריים	מספר חלקה קיימת לביטול
ספרה שחורה בתוך אליפסה	מספר חלקה מוצעת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
30.37	618	30.37	618	דרך
14.25	290	14.25	290	שצ"פ
55.38	1,127	55.38	1,127	שטח למסחר
100	סה"כ: 2,035	100	סה"כ: 2,035	

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

מטרת עיקריות של התכנית הקטנת קווי בנין וניוד זכויות בניה בין קומות תת-קרקעיות לקומות על קרקעיות ללא שינוי בסך זכויות הבניה למטרות עיקריות ושרות. כמוכן הסדרת מעבר הולכי רגל דרך שצ"פ.

2.2 עקרי התכנית

קביעת הוראות בניה, קביעת מעברים להולכי רגל ורכב, התאמת התכנית למצב קיים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	ייעוד הקרקע
-	-	מגורים
-	-	תעשיה
12	1517	מסחר ומשרדים
-	-	מבני ציבור
-	-	מלונאות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: 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.

☒ דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

☒ שצ"פ: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני מנוחה, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים למעבר הולכי רגל, מתקני נוי, מתקני משחק ילדים. לא יהיה פיתוח שבילים או מעברים הנחזים או מהווים המשך ישיר של מבנים, בתוך השצ"פ.

☒ למסחר: מיועד לחנויות, משרדים, סוכנויות בנקים, ומסעדות, מגורים בקומה העליונה בתנאי שהכניסה לדירות תהיה נפרדת מהשימושים האחרים, ושחלק מהחצר ייועד לשימוש הדירות.

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)

מספר קומות וגובה	סה"כ אחוזי בניה	כיסוי קרקע מירבי	אחוזי בניה ושטח למטרות שירות מירבי		אחוזי בניה ושטח בניה עיקרי מירבי		קו בנין				גודל המגרש במ"ר	מס' מגרש ושימוש עיקרי
			מתחת למפלס הקרקע	מעל למפלס הקרקע	מתחת למפלס הקרקע	מעל למפלס הקרקע	קדמי לרחוב קיים	לכביש מוצע	צדדי	לשצ"פ		
קומה אחת 3.5 מ'	329	735.20 מ"ר 58%	960 מ"ר 76%	1500 מ"ר 118%	=	1517 135%	5	0 לחניון 3 לקומות עליונות	0 לחניון 3 לקומות עליונות	0	1127	103

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה
מקומית
** גובה המבנה ייקבע על פי הנקודה הקרקע הטבעית הנמוכה ביותר עליה עומד הבניין.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

היתר בניה מותנה בתכנית בינוי, נספח תנוע, תכנית פיתוח שטח ועיצוב אדריכלי.

ב. - תשתיות:

1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י גהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

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

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

13. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

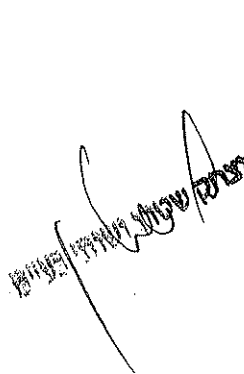
14. פיצויים:

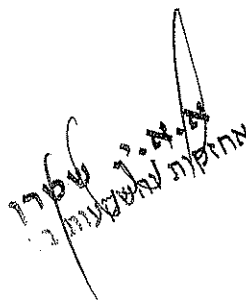
במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק הת"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

פרק 5 - חתימות


מנכ"ל מועצה מקומית


אחראית לאשטיות


מוס"ל אורח
המחלקה
012582382

בעל הקרקע: **

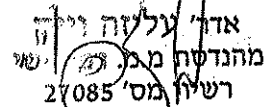
יזם התוכנית:


מוס"ל אורח
המחלקה
012582382

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

קלרה חולצר - אדריכלית
מ.ר 29981


אד"ר עלזה זילקה
מהנדסת מ.ר 27085
רש"ח מס' 27085

ועדה מקומית מבוא העמקים
 הפקדת תכנית מס' 2/2006/א/מ/א/34
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2104/א' מיום 13.2.05
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2/2006/א/מ/א/34
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5392
 מיום 23.2.05

התכנית פורסמה להפקדה
 בעתונות בתאריך 15.1.05

התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות בתאריך 17.6.05

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 2/2006/א/מ/א/34
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 5105/א' מיום 12.4.05
 יו"ר תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 2/2006/א/מ/א/34
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5417
 מיום 17.7.05