

9

תכנית מתאר מס' ג/4392 - תיקון התקנון של תכנית המתאר
מס' ג/303 - רמת ישי.

המועצה המקומית
רמת - ישי

[illegible]

מספר הפנים
חוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז מזר
מרחב תכנון מקומי מזר
תכנית מס 5392
הועדה המחוזית בשיבתה ה 12/11/83
מיום 2.11.83 החליטה לתת תוקף
לתכנית המוצעת לעיל.
סגן מנהל סניף לתכנון 31
יושב ראש הוועדה

חלק א'כללי

שם וחלות

1. התכנית הזו תקרא תכנית מס' ג' 4392/ תקון התקנון של תכנית מתאר מס' ג' 303/ רמת ישי להלן "תכנית זו" ותחול על השטח המותחם בקר רצוף עבה בצבע כחול בתסריט המצורף לתכנית זו.

תסריט ותקנון
תכנית המתאר

2. התסריט שקבל תוקף במסגרת התכנית ג' 303/ הוא התסריט של התקנון המתוקן, בקנה מידה 1:2500, צבוע, מבטא את התכנית בצורה גרפית וביחד עם התקנון הזה יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

יחס לתכניות

3. תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף בטרם נכנסה תכנית זו לתקפה, ישארו בתקפן רק במידה ואין סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו.

יחס לחוקי עזר
ולתקנות

4. הקרקע הכלולה בתכנית זו והבניה עליה תהינה כפופות להוראות חוקי עזר ותקנון שהותקנו לפי פקודת בנין ערים 1936 או לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. חלה סתירה כל שהיא בין הוראות תכנית זו ובין הוראות חוקי העזר הנ"ל, יראו את האחרונות כקובעות.

5. מטרות התכנית הן:

מטרות התכנית

א. פיתוח ישוב עירוני בעל אופי כפרי.

ב. להתנות דרכי גישה חדשות לרמת ישי ובהתאם, גם את הדרכים הפנימיות המוליכות אל המרכז והמחברות את כל חלקי העיירה.

ג. יעוד אזורים מתאימים לספוק שרותים עירוניים ברמה סבירה, לאוכלוסיה העתידה וקביעת תקנות לבנייה בכל אזור ואזור.

ד. הגדרת צורת הבינוי והתאמתה למבנה הטופוגרפי ולמיקום עתודות קרקע שונות הניתנות לבנוי.

פירושי המונחים

בתכנית זו יהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצידו, אלא אם הכתוב יחייב פירוש אחר.

פקודה	"פקודה" פירושו - פקודת בנין ערים 1936 על תיקונה.
חוק	"חוק" פירושו - חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
ועדה מחוזית	"ועדה מחוזית" פירושו - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון.
ועדה מקומית	"ועדה מקומית" פירושו - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, המוסמכת מבחינה טריטוריאלית.
יושב ראש	"יושב ראש" פירושו - יושב ראש הועדה המחוזית או המקומית והוא כולל גם את מ"מ היו"ר.
המהנדס	"המהנדס" פירושו - מהנדס הועדה המקומית.
תכנית עישוב ארכיטקטוני	"תכנית עישוב ארכיטקטוני" פירושה - תכנית בינוי לעישוב הצורה והחומר של הבנינים וסביבתם להבטחת אחידותם האסטטית.
אזור	"אזור" פירושו - שטח המסומן בתסריט כצבע מסוים הבא לציין היעוד ואופי השימוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור נאת התקנות הנקבעים בתכנית זו.
קו דרך	"קו דרך" פירושו - קו, המגדיר את צידי גבולות הדרך.
רוחב דרך	"רוחב דרך" פירושו - המרחק שבין קווי הדרך, הנמדד במאונך לקו של אמצע הדרך.
קו בניה	"קו בניה" פירושו - קו, ביחס לכל דרך מוצעת שמעבר לו אין בית יכול לבדוט.
מגרש	"מגרש" פירושו - שטח קרקע שעליו אפשר להקים בנין.
שטח מגרש	"שטח מגרש" פירושו - שטח הקרקע, שבתחום גבולותיו של מגרש, והוא כולל את שטח הקרקע אשר עליו נבנה בנין כל שהוא שבמגרש.
שטח מזערי	"שטח מזערי" פירושו - השטח המועט ביותר למגרש, שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.
מפלס קרקע מאושר	"מפלס קרקע מאושר" מסכם עם הועדה - פירושו - לגבי קרקע של מגרש, מובנו מפלס הקרקע המיושר באופן סופי, כמסומן בתסריט, המצורף אל רשיון הבנין לאותו מגרש, והמהווה חלק ממנו.
שטח מותר	"שטח מותר" לגבי בנין, מובנו שטח מירבי שעליו מותר לבנות את הבית בהתאם לקביעותיה של תכנית זו.
מירווח	"מירווח" פירושו - המרחק שבין הבית וגבול המגרש, שעליו הקימו או עתידים להקים את הבית או בינו לבין קו הדרך הגובל עם המגרש.
בית מגורים	"בית מגורים" מובנו בנין שנבנה כדי להתגורר בו, ואין משתמשים בו למטרה אחרת זולת זאת.
דירה	"דירה" פירושה - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שרות, בעלת כניסה מיוחדת והראויה לדעת הועדה המקומית לשימוש עבור משפחה או פרט.
נספח	"נספח" פירושו - מחסן, מוסך, או כל בנין עזר וכיוצא בזה שיאושר כנספח בועדה המקומית.
חנות	"חנות" פירושה - בנין או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר.
גובה	"גובה" כשמדובר בבנין, פירושו - המרחק הנמדד במאונך, ממפלס הקרקע המאושר בסמוך לאמצע פני הבנין, או ממרום הכביש או השביל הקרובים, עד למפלס טפחות הקיר החיצוני בחלקו הגבוה ביותר, או כשמדובר בגג עם שני שיפועים עד לקדקודו של הגג.

פירוש העיזכרים	ציון בתסריט
גבול שטח שיפוט	קו ירוק
גבול תכנית זו	קו כחול עבה
גבול רשום של חלקה	קו בצבע העתקת שמש
גבול רשום של גוש קרקע	כנ"ל עם משולשים צמודים
מספר רשום של חלקה	מספרים דקים
מספר רשום של גוש	מספרים עבים
גבול יחידת תכנון באזור מגורים	שרשרת עיגולים שחורים
אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
אזור מגורים א'	שטח שצבעו כתום
אזור מגורים ב'	שטח שצבעו תכלת
אזור מגורים ג'	שטח שצבעו צהוב
אזור לתכנון בעתיד	פסים כתומים באלכסון
ציון יחידת תכנון	אות עברית גדולה
בנין קיים	משבצת מלאה בצבע העתקת שמש
אזור מסחר	שטח שצבעו אפור מותחם סגול כהה
מפכז מסחרי	שטח שצבעו אפור עם פסים אפורים כהים
אזור תעשייה ומלאכה	אלכסונים
אזור מלאכה מיוחד	שטח שצבעו סגול
חזית חנויות	שטח שצבעו סגול מותחם חום
מרכז מסחרי ואזרחי	קו סגול
שטח קיים לבניני צבור	שטח שצבעו כתום פסים חום כהה באלכסון
שטח מוצע לבניני ציבור	שטח בצבע חום מותחם חום כהה
שטח למרכז תחבורה	כנ"ל עם קוים חומים אלכסוניים
אזור מלונאות ונופש	פסים אפורים באלכסון מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח	שטח בצבע צהוב מותחם חום כהה
שטח פרטי פתוח	שטח בצבע ירוק
שטח ספורט	שטח שצבעו ירוק מותחם ירוק כהה
שטח שיקום	שטח שצבעו ירוק מותחם חום כהה
שטח עתיקות	שטח מקווקו קוים שחורים אלכסוניים
בית קברות	שטח מותחם במסגרת קוים הנקודות בצבע אדום
מספר הדרך	שטח מותחם בקו שחור מקוטע
קו בנין מינימלי	שטח שצבעו צהוב משובץ קוים בצבע ירוק משובצים באלכסון
רחב הדרך	סיפריה שחורה ברבע עליון של עגול
דרך לביטול	ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול
דרך קיימת או מאושרת	ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול
דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	קוים חוצים אדומים אלכסוניים
שביל	שטח בצבע חום ספיה
חנייה ציבורית	בצבע אדום
חנייה פרטית	בצבע ירוק מותחם אדום
	קוים מצולעים אלכסוניים על רקע אדום
	קוים מצולבים באלכסון על רקע האזור

חלק ד'הקרקע הכלולה בתכנית זר

גוש 11177	חלקות	1-25	27-54	66	65
גוש 11178	בשלמותו				
גוש 11179	בשלמותו				
גוש 11180	חלק מהחלקות	1-4	16-25	27	36, 40
גוש 11181	בשלמותו				
גוש 11182	בשלמותו				
גוש 11183	בשלמותו				
גוש 11184	פרט לחלקות	36, 43	78-100	102-116	118, 130-132, 134-137
	חלק מחלקות	67-77	101	117	
גוש 11243	חלק מחלקה 3	(חלקות משנה 1-17	19 - 25	43)	
גוש 11254	חלקה 6				

גבולות התכנית

כפי שסומן בתשריט בקו כחול עבה.

1. הוראות כלליות

1. השימוש בקרקעות ובבנינים
לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת בושימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין בתנאי כי: קבל היתר לפני הפקדת תכנית זו.
2. (א) תכניות מפורטות
הועדה המקומית תיקבע את השטחים שעליהם חלה חובה לעריכת תכנית מפורטת.
(ב) ביתר השטחים הוראות תכנית זו תשמשנה כהוראות תכנית מפורטת עפ"י סעיף 63 של החוק.
3. שינויים בחלוקת הקרקע
תכניות חלוקה ואחוד חלקות תוגשנה ותאושרנה עפ"י החוק.
4. גישה לבנינים
לא ינתן רשיון בנין במגרש, בטרם תובטח אליו הגישה או בדרך אספלט, בשביל, או בשדרה, בהתאם לתכנית המפורטת או לתכנית זו, כאמור לעיל.
5. הפקעות לצרכי צבור
הפקעות לצרכי צבור תבוצענה לפי החוק.

2. רשימת התכליות

- א. לגבי תכלית שלא הוזכרה ברשימת התכליות, תחליט הועדה המקומית גזירה שווה לתכליות המותרות לפי רשימת התכליות באזור הנדון.
- ב. יעוד אשר לא לפי תכנית מפורטת, טעון אישור הועדה המחוזית. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים בהתאם ליעוד השטחים בתכנית מפורטת לתכליות כדלקמן:
1. אזור חקלאי
1. חקלאות
2. ייעור
- לא יותרו באזור זה כל מבנים פרט למיבנים הדרושים לצרכי חקלאות בעל ומתקנים הנדסיים.
2. אזור מגורים
1. בת מגורים
2. גנונים, גנים, גינות ומגרשי משחקים, מגרשי ספורט פרטיים ובהיכנת פרטיות.
3. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים ואמנים.
4. מוסכים פרטיים במידה ואפשרית אליהם גישה ישירה מהדרך לכלי הרכב.
5. חנויות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית זו או בתכנית מפורטת מאושרת, עם חזית חנויות:
א. חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל.
ב. בית-קפה, מסעדות וחנויות למכירת ממתקים, טבק, גלידה, ומשקאות.
ג. חנויות למכירת ספרים, עיתונים וצרכי כתיבה.
ד. בתי-מרקחת.
ה. חנויות למסירת בגדים, לכביסה ולניקוי.
ו. כל אלה בתנאי שלא יהיו מטרד סביבתי ובמדת הצורך תדרוש הועדה תסקיר סביבתי.
3. אזור מסחרי
1. חנויות שאין בהן מטרד לסביבתן.
2. משרדים, סוכנויות, בנקים.
3. בתי קפה ומסעדות.
4. מגורים בקומה העליונה בתנאי שהכניסה לדירות תהיה נפרדת מהשימושים האחרים ושחלק מהחצר ייועד לשימוש דירי דירות.
4. מרכז מסחרי
1. כל התכליות שהותרו באזור המסחרי.
2. מגורים כנ"ל בשלוש קומות עליונות.
3. בניני צבור המשרתים את השכונה.
5. אזור תעשיה ומלאכה
1. מלאכות ותעשיות, פרט לאלה שיש בהן משום מטרד הנגרם ע"י רעש או אבק, אדים, גזים, ריחות חזקים. לא יותרו באזור ומלאכה

6.	אזור מלאכה	1.	מלאכות ותעסוקות זעירות שאין בהן משום מטרה כנ"ל: תחנות תדלוק שרותי דרך
7.	מרכז אזרחי ומטחרי	1. 2. 3.	כל תכלית שהותרה באזור המטחרי ובמרכז המטחרי. מנהל עירוני וממשלתי. אולמות תאטרון, קונצרטים, אספות עס, ריקודים מוסדות תרבות, מראות, בתי מלון, דאר ומרכזיה טלפונים. (פרט למוסדות חינוך).
8.	שטח לבנייה צבור	1.	מלאכות זעירות שאין בהן משום מטרה. יש לרכז אותן סמוך למרכז התחבורה.
9.	שטח למרכז תחבורה	1. 2. 3.	בנייה צבור למיניהם (פרט לבתי הסוהר ולמוסדות חינוך לעבריינים באישור מיוחד של הועדה המחוזית). תחנת אוטובוסים חניות ומתקנים לשרות התחנה. מזנון.
10.	אזור מלונאות ונופש	1. 2. 3.	בתי מלון ובתי הכראה. בתי קפה ומסעדות. חנויות שתכליתן לשמש לשרות בית המלון בלבד: א. חנויות למכירת ממתקים, טבק, גלידה ומשקאות. ב. חנויות למכירת ספרים, עיתונים וצרכי כתיבה. ג. חנויות למכירת פרחים ומזכרות. ד. מספרות ומכוני יופי.
11.	שטח ציבורי פתוח	1. 2. 3. 4.	שבילים להולכי רגל, ככרות ורחבות. גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ומשחקים. מבנים הכרוכים בנ"ל, באישור הועדה המחוזית. במדת הצורך תאפשר גישה ברכב פרטי למגרשי מגורים דרך שטח ציבורי פתוח הגובל עם כבישים פנימיים.
12.	שטח פרטי פתוח	1. 2. 3. 4.	ייעור, הקלואת רגלי נוי. ספורט ופעילויות. מבנים ומתקנים הכרוכים בנ"ל, באישור הועדה המחוזית. במדת הצורך תאפשר גישה ברכב פרטי למגרשי מגורים דרך שטח פרטי פתוח הגובל עם כבישים פנימיים.
13.	שטח ספורט	1.	מבנים ומתקנים המשמשים לספורט בלבד.
14.	מזבלה	1.	המזבלה תקבע במסגרת אגוד ערים באישור הועדה המחוזית.
15.	שטח שיקום	1.	בשטח שיקום יש לעודד שפורים סניטריים והקטנת צפיפות הדיוור ע"י הרחבת דירות או חריסתן ובניתן מחדש בהדרגה אך לפי תכנית מפורטת של חטיבת קרקע.
16.	שטח עתיקות	1.	הוצאת היתר בניה בגבול העתיקות כפוף לאמור בחוק העתיקות.
17.	בית קברות	1. 2.	בית קברות ומצבות. מבנים הכרוכים בתכלית.
18.	שטח דרכים	1.	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, לחניית כלי רכב, להעברת קוי שירותים עליהם וחת קרקעיים כגון קני הטפקת מים, חשמל גז, טלפון, קוי ביוב, ניקוז מים, נטיעת עצים, איז חנ מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעבריי מים, מעקות ורשת תאורה.
19.	חניה	1.	שטח חנייה ישמש לחנית כלי רכב, כפוף לפקודת התעבורה.
20.	שביל	1.	ישמש דרך להולכי רגל בלבד, לנוחיות ציבור הולכי רגל, דללול מדרכות, קירות תומכים, מקומות ישיבה וכו'.
21.	דרך גישה	1.	תאפשר גישה להולכי רגל ולרכב פרטי למגרשי מגורים.
22.	שטח טעון עיצוב ארכיטקטוני	1.	לא תהיה כל בניה בשטח זה בטמס תאשר הועדה המחוזית תכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטוני.

3. טבלת ההגבלות לאזורים

האזור	שטח מגרש במ"ר, מינימלי	שטח בנין בקומה	שטח נספחים %	מספר קומות	גובה בנין מ' מירבי	מרווחים		
						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א;	500	30%	5	עמודים 3 + **	13	4 א' או לפי תסריט התכנית	2=3 ק' 3=4 ק'	2=4 ק' 3=5 ק' *
מגורים ב;	כנ"ל	30%	5	2	7	כנ"ל	3	4
מגורים ג;	כנ"ל	30%	7	2	7	כנ"ל	3	4
מרכז מסחרי ואזרחי	500	65%	—	3+1	13	כנ"ל	3	4
מסחרי	500	65%	—	1+1	7	כנ"ל	3	4
מלונאות	1000	50%	10	4	15	כנ"ל	3	4
מלאכה ותעשיה	400	40%	7	2	8	כנ"ל	3	4

* המרחק הצדדי והאחורי יגדלו בהתאם למס' קומות.

** במידה שיתכננו שלוש קומות יש לתכנן את החניה של כל הדירות בקומת עמודים.

חוק לתכנון ובניה 1965
ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים

יזרעאלים

הועדה דנה בבקשה מס' 4392
ביום כ"ה ט"ו 1.2.83
ואתונה להקמת קניון רחבה הפתוח
עם תוספת

יחשב ראש הועדה

סגן