

מחוז צפון
תחום שיפוט מוניציפלי - רמת ישי

מרחב תכנון מקומי "מבוא הצמקים"
תכנית בסמכות ועדה מקומית
תכנית מס' א/מק/8156/009

1. שם ותחולה

תכנית זו תיקרא תכנית מס' א/מק/8156/009 ותחול על השטח המיועד צפ"י א/8156
למארים א-4 עד א-6 ואזור מארים ב' בלבד.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכניות מתאר א/303, א/8156, א/4392, ולכל התכניות
הקיימות החלות בתחום תכנית זו, ככל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל
לתכנית זו תקבענה הוראות התכנית הזו.
תכנית זו אינה משנה את יתר ההוראות הקבועות בתכנית א/8156.

3. מסמכי התכנית

תקנון בן 12 עמודים

4. הקרקע הכלולה בתכנית - ראה רשימת אדומים, חלקות בסוף התקנון.

5. שטח התכנית: 1056 דונם (מדידה ממוחשבת).

6. יוזם התכנית: הוצדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא הצמקים"

7. פעל הקרקע: מוצדה מקומית רמת ישי ופרטיים.

8. עורך התכנית: הוצדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא הצמקים".

9. מטרת התכנית

א. קביעת הנחיות והוראות עיצוב ארכיטקטוני, ותנאים לאמתן היתר בניה לאזור
מארים א-4 עד א-6 ומארים ב'.

טבלת השתתפות גושים\חלקות בתוכנית

חלקי חלקות	חלקות בשלמותן	בשלמותו	שם גוש
		כן	11182
3,5			11243
		כן להוציא חלק מחלקה 44	11183
41-39,78,11,13	83		11179
21,25,27,40,39			11180
102,105,97	99,1116,98,57-95		11181
	104-129,46-50,32-40,52-55		
36,37,121,33,32,123,149	23,26,29,49-38,150,151,137,138		12189
30,125,129,50,51,53,119,167	130-132,68-118,18,19		
67, 119, 53, 52, 51, 50 129, 121, 120, 122, 37 49, 30, 36, 125, 123, 149, 33, 32	68-118, 131, 132, 52, 38-48 18, 19, 23, 26, 29, 24, 25 150, 151, 139, 137, 138		11184

10. באור סימני התעריט א/ 8156

סימן התעריט	פירוט הסימן
קו כחול פזיל	גבול התכנית
קו כחול מקוטה	גבול תכנית מאושרת
כתום	אלוף מטרופיט א'
כחול	אלוף מטרופיט ב'
פסים כחול ואפור בארכסון לסיפואין	שטח מטרופיט ומסחר
חום עם קוים ארכסוניים בשחור	אתר לשימור
שטח מותחם במסגרת קוים ונקודות בצבע אצום	שטח 1800 ע"צוב ארכיטקטוני
ירוק מותחם בחום	שטח ספורט
חום מותחם חום כהה	שטח לבנין ציבורי
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
צירוב מותחם בחום	שטח תיירות ונופש
חום	צפף פטומה ומאוספת
אצום	צפף מוצ'עט או הפחבת צפף מוצ'עט
ירוק עם קווקו באצום בארכסון	צפף להולכי רגל
ירוק עם אצום לסיפואין	צפף גישה
ירוק ואצום לסיפואין	פחוב משלם
קוים ארכסוניים באצום	צפף לביטול
ספירה כהה עם העליון של עיגול הצפף	מספר הצפף
ספירות כהה עם הצדדים של עיגול הצפף	קווי בנין מינימלי (קצמי)
ספירה כהה עם התחתון של עיגול הצפף	פוחה הצפף
קו ירוק משונן	גבול גוש
קו ירוק צק	גבול חלקה
קו ונקודותיים אצומים לסיפואין	קו מתח גבול

11. שימושים ותכליות

לא תשמש שטח קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית
שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור שבו
נמצאים הקרקע או הבניין.

11.1 אזורי מארזים א-4-א-6-1 - ב'

יותרו הקמת בנינים בהתאם להוראות טבלה בסעיף 28
כדלקמן:

א. בתי מארזים .

- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים
מטרד לסביבה ומהווים חלק ממחנה מארזים.
ג. חנויות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.
ד. חנויות למסחר באישור הוצדה המחוזית בתנאי שאינם
מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.

12. עיבוי ביצוע

- א. באזורי המיועדים לבניה והנאישות היחידה אליהם מתוכננת
מדרך אשר לא בוצעה צדיין יינתנו היתרים לבניה ולפיתוח רק
לאחר שהכבישים הנ"ל יבוצעו במלואם.
ב. לא יוצא היתר בניה בתחום תכנית זו אלא אם הובטח ביצוע דרך
גישה סלולה לרכב למאגר בו מוקם ההיתר צ"י מקום
ההיתר.

13. תכנית פיתוח שטח

על מקסי ההיתר לבניה לכלול בקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח
בה יפורטו אדמות, שביבים, חנויות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים,
ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות
המוצגות.

לחזית המארזים האובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת אדר
בנויה באובה של 0.90 מ' - 1.50 מ' מצופה אבן אלילית. תכנית
פיתוח שטח תיצרק בקנ"מ 1:100 על קרקע מסת מדידה ותהיה
סלונה אישור הוצדה המקומית ואישור המוצגה המקומית.

14. פניות והוראות ציבור ארכיטקטוני:

- א. חזיתות המבנה יאושרו צ"י מהנדס / אדריכל הוצדה כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ב. הוצדה רשאית להתייר הקמת שני מבנים על מצר אחד בתנאי שהמרחק בין הבנינים לא יקטן מ - 6 מ'.
- ג. במקומות בהן מותר צפ"י יצוד הקרקע וצפ"י הוראות בניה והאבולות בניה יותרו צד 4 יח"ד על מצר מינימלי של 500 מ"ר. במצרים הצופים על האדף המינימלי (וצד 1 דונט) יש להצמיד את הבנינים במקבילים על פני כל המצר בצורה שתובטח כניסה נפרדת לכל יח"ד והצמדת שטח לאינון עם אישה נוחה. (ראה סכימת הצמדת מבנים). ככל מקרה לא יותרו יותר מ - 4 יח"ד במבנה אחד.
- ד. למצרים מ - 1 דונט ומעלה יש להגיש תשריט חלוקה לאישור הוצדה. ה. הוצדה תהא רשאית לדרוש תכנית בינוי במידת הצורך. תכנית הבינוי כוללת את הצמדת הבנינים ודרכי האישה לכל מצר ותאושר צ"י הוצדה המקומית.
- ו. הוצדה המקומית תהא רשאית לאשר תכנית בינוי שונה אשר סותרת את האמור בסעיף ג' לציד במידה ותכנית זו שומרת על אופי הבינוי הקיים היות בישוב, על פרטיות הדיירים וכן אינה פוגעת בסביבה הקרובה. תכנית בינוי כזו תכלול פתרון מלא וסביר לחניה (כולל הצמדת שני מקומות ליחידת דיור בהתאם לסעיף 2 צפ"י תקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), התשנ"ו 1996) ופתרון אישה לכל מצר ברוחה 4 מ' מינימום.

15. חניות:

- א. לא תותר הקמת בינוי בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע מקומות חניה בתחום המצר לכל יח"ד צפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה (התשמ"ג - 1983).
- ב. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם לדעת המו"מ והוצדה המקומית אפשר להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- ג. הוצדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המצר במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי 0 בתנאים הבאים:
 - גובה של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של 66 שטח
 - 1 - 3.0 מ' במקרה של 66 רצפים.
 - הבטחת ניקוז לכיוון מצר המבנה.
 - הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות למבנה המבוקש.

16. חלוקת קרקע

לא יוצא היתר בניה אלא רק לאחר שתאושר תכנית חלוקה צ"י הוצדה המקומית. תשריט חלוקה יצרק כתשריט לצורכי רישום צ"י מודד מוסמק ויוחתם על ידו. לכל מארש מוצצ צ"י תשריט חלוקה תופטח טישה מדרכ קיימת שרוחבה המינימלי יהיה 3 מ'.

הוצדה המקומית רשאית לאשר חלוקת מנה למארשים על פי מודל מינימלי של המארש - קבוצ בתקנון.

17. ביוה

מקשי היתר בניה יחויבו בהתקנת בורות רקב וספינה תקניים במקרה של קייט קו ביוה מרכזי לחלקה. כמו כן יחויבו בהכנה לחיבור לביוה המרכזי ובהתאם להנחיות מהנדס המוצצה ואישורו. בכל מקרה שקייט קו ביוה מרכזי יחויבו בעלי החלקות בחיבור לקו המרכזי בהתאם להנחיות מהנדס המוצצה ובאישורו.

18. מקלטים/מרחב מולן

לא יוצא היתר בניה אלא באישור ההקשה צ"י רשויות הט"א.

19. הרחקת אשפה

לא ינתן היתר בניה בטח התכנית אלא לאחר שיופסח מיקומ מתקני אשפה בתוק המארש בתאום עם המוצצה.

20. הפקצות

כל השטחים המיוצדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקצו לפי סעיף 188,189,190 לחוק התכנון והבנייה וירשמו צ"ש המוצצה המקומית.

21. אתר לסיפוק אשפה

יאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הוצדה המחוזית.

22. נטיצות עצים ומירתם

א. הוצדה המקומית והרשות המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיצת עצים, שמירת עצים קיימים וסיפוקם של עצים המפריצים לדרכ.
 ב. לא קייט בעל הנכס את הצו תוק תקופה שנקבעה לו, רשאית הוצדה המקומית או הרשות המקומית לבצצ את הנטיצות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיצה. כמו כן להיכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצצ עבודות על חשבון בעל הנכס.
 ג. הוצדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.

23. ניקול, תיצוף, אסקת מיט וביוב.

יש לשמור על הקרקע הדרושה לצורכי ניקול, תיצוף, ביוב, אסקת מיט בהתאם לתכנית מצרכות התשתית של המוצצה המקומית. אין לבצע צבודה כלשהי בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לצבודות הדרושות למטרה זו. שינוי תווי המצרכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המוצצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.

24. בלק

כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בלק.

25. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל צילייט, ובקרבת קווי חשמל צילייט, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוק אל הקרקע בין התיף הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולל ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תליט חשופים
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תליט מבודדים וכבלים אוויריים
8 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח צליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21 מטרים	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאלור הבנייה ישנם קווי מתח צליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לבנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לפני המרחקים המינימליים המותרים.

ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח צליון עד 160 ק"ו
מ - 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל על לבני כביש סובייט יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

28. גבולת זכויות והתחלות פניה לפי תקנות התכנון והפניה
 חישבו שטחים ואחוזי פניה מתכנון והפניה תשנ"ב 1992.

סמ"כ	שטח פנ"י	סמ"כ	אחוזי פניה ומשטח פניה מכסימלי						קווי פניה	צדדים	קוד מילוי	שם
			קרקע	כיסוי	סמ"כ	שטחי פרות	שימוש ציבורי	מחנה תמסר פנימי				
2	4											מסלול (שימושים) עיקריים
												מסלול SK-4k
4	8*											מסלול

~~מבוא-התקנים "סמ"כ-א"ש" אזורי מסלול אזורי מסלול~~

8156 א' יחד איתו

8156 א' יחד איתו

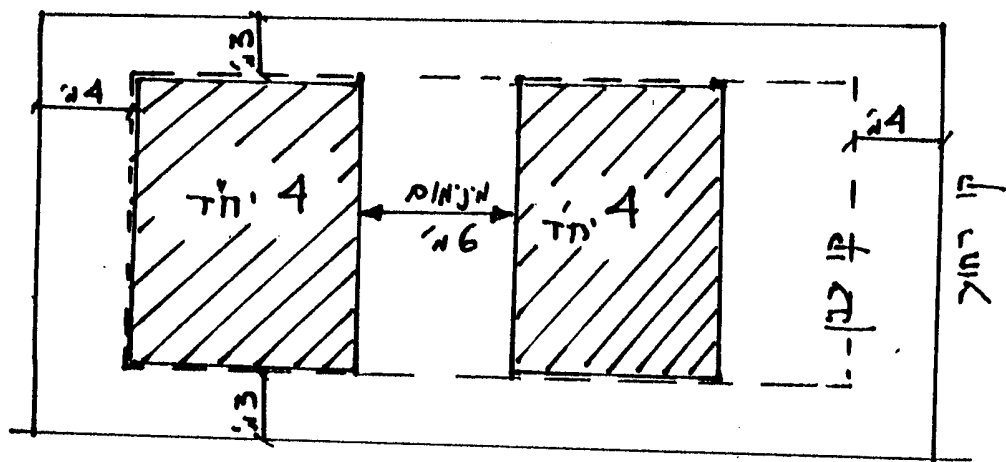
* יומרו הקמת 4 יח"ד נבנה על שטח של 500 מ"ר, לא יומרו יותר מ - 4 יחידות פתוחה אחת.
** מאגנט שטח - 1 קונט חובה על מגנט הבקשה להגיש תשריט תלוקה לאישור הוצאה.

*** ראה סכמת הצמדה ומלפחות פניה בסעיף 14

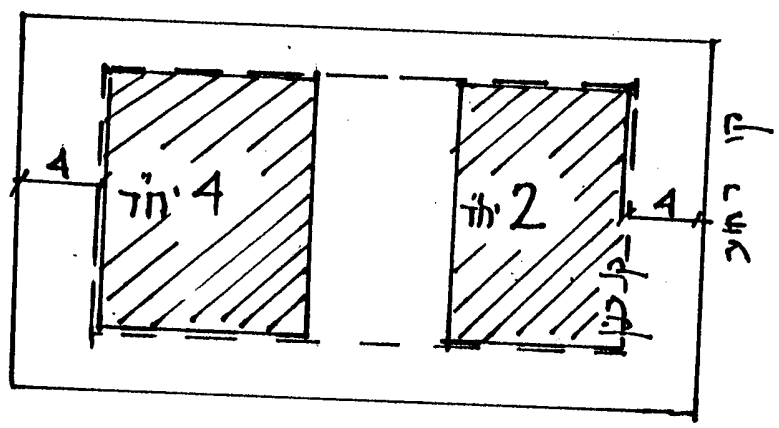
**** תומר הקמת שני מגנים על מגנט אחד התנאי שהמרחק ביניהם יהיה לא פחות מ - 6 מ' ויאוסרו יח"ד מתקדם

המוצצה והוצאה

- A תומר הצמדת המגנה ב-2 מ' במקרה של טעויות ומתנאי שלא תוצר קומה נוספת.
- B פגעים שהיו קיימים לפני אשר תכנית זו (בהתאם למסומן התשריט) בקו פניה קטן יותר מהמותר
ויאוסרו. (התוספות יאולרו בהתאם לפרקוי הפגעים הקבועים בתכנית זו.)
- C לבה הפגיון יקבע מפני קרקע טבעית בכל נקודה.
- D תישור אחורי הפגיוה בהתאם לתכנית, כל תלמי הפגיון יכללו בחישוב אחורי הפגיוה.
- H בהתאם לרישומי התכניות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטרה לביטוי, הקבר ייבדק י"ד מתן הוצאות מתאימות
לכל בעלי הקרקע הזולפת, אישור מוקדם של המוצצה המקומית, אישור משרד המריאומי, איכות הסביבה, משרד
הצבחה ומשרד התחבורה. כמו כן יומנה מתן היתר האישור שירותי הכבאות.



סכמת העמידה
 מארץ כגודל דונם ומעלה. (ח'ס' ח'ד יח'ס' לצטת)



סכמת העמידה
 מארץ חתות לדונם (ח'ס' ח'ד יח'ס' לצטת)

טבלת שטחים נצב קיים / מ/צ

שטח יעוד	שטח בדונמים	שטח באחוזים
אזור תקלאי	23.72	%2.25
אזור מגורים א	212.75	%21.07
אזור מגורים ב	78.79	%7.46
אזור מסחרי	22.43	%2.12
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	9.17	%0.87
שטח לבניני ציבור	62.42	%5.91
שטח ציבורי פתוח	65.30	%6.18
שטח פרטי פתוח	4.75	%0.45
בית קברות קיים	0.52	%0.02
שטח שיקום	0.58	%0.05
דרך קיימת או מאושרת	130.21	%12.33
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	81.73	%7.74
חניה קיימת או מאושרת	0.52	%0.05
חניה מוצעת או הרחבה מוצעת	1.05	%0.10
מתקנים הנדסיים	0.34	%0.03
אזור שרותי דרך	1.04	%0.10
מגורים+מסחרי מעורב	9.69	%0.92
שביל להולכי רגל	10.71	%1.01
דרך גישה	8.54	%0.81
דרך משולבת מוצעת	1.71	%0.16
אזור מגורים 1/א	161.42	%15.28
אזור מגורים 2/א	59.28	%5.61
אזור מגורים 3/א	25.15	%2.38
אזור מגורים 4/א	67.30	%6.37
אזור מגורים 5/א	14.85	%1.45
אזור מגורים 6/א	2.66	%0.25
סה"כ שטח בדונמים : 1056.35	סה"כ באחוזים 100%	

26. היטל השבחה.

היטל השבחה יטבה כחוק.

27. ח ת י נ ו ת :

צורק התכנית
הוצדה המקומית לתו"ב
"מבוא הצמקים"

היולט
הוצדה המקומית לתו"ב
"מבוא הצמקים"

איתי זחבי
אדריכל-מתכנן
"מבוא-העמקים"

האו"מ רמת ישי

זאב שוורץ
ראש המועצה המקומית
רמת ישי

ועדה מקומית מבוא העמקים
 תכנית מס' 009/8156/ג/כ
 הפקדת תכנית מס' 10/97 ביום 7/18/97
 הפקדה המקומית המלוטה להפקיד את התכנית
 הועדה המקומית לשינוי מ"ש 10/97 ביום 7/18/97
 בשינוי

החלטה פורסמה בקדה
 בעתונה בוגארית 31/10/97

הודעה על הפקדת תכנית מס' 009/8156/ג/כ
 פורסמה בלוח מס.
 מיום _____

הודעה על אישור תכנית מס' 009/8156/ג/כ
 פורסמה בלוח הפרסומים מס' 46/47
 מיום 22.5.98

ועדה מקומית מבוא העמקים
 תכנית מס' 009/8156/ג/כ
 קובעת הוויטה לאשר את התכנית
 ביום 3/98 10/3/98
 י"ד תשנ"ח