



## מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"  
תחום שפוט: רמת ישי  
רח' הדקל 2

- תכנית מס' מע/מק/38/8156
- "אחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי גודל מגרש מינימלי"
- מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/8156.



## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית רמת ישי

שם ישוב: רמת ישי

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' מע/מק/38/8156 שינוי למתאר מספר ג/ 8156  
" איחוד וחלוקה בהסכמה ושנוי בגודל מגרש מינימלי"

#### 1.2 מקום התוכנית:

רמת ישי, רח' הדקל 2, סמוך לתחנת דלק בפניסה לישוב

|            |       |          |               |
|------------|-------|----------|---------------|
| נ.צ. מרכזי | מזרח: | 216,475  | צפון: 734,625 |
| מספר גוש   | חלקות | 60,61    | חלקי חלקות    |
| 11182      |       |          | 46-מטרוקה     |
| מגרש       |       | 60/1,100 |               |

#### 1.3 שטח התוכנית:

2290 מ'ד - מדידת מודד מוסמך ממוחשבת.

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: משה מוסקל את רוניק יהושוע, רוניק יעקב

רח' הדקל 1, רמת ישי

טלפון: 04-9830258

פלאפון: 058-235301

יזם התוכנית משה מוסקל את רוניק יהושוע

רח' הדקל 1, רמת ישי

טלפון: 04-9830258

פלאפון: 058-235301

עורך התוכנית: אדרי' זהבי איתי

מושב ציפורי 12,

טל: 04-6562916

פקס: 04-6456678

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8156 מאושרת-בנושא שינוי גודל מגרש מינימלי בלבד- כתוצאה מאיחוד וחלוקה בהסכמה.  
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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 - מסמך מנחה.
- ד. נספח תנועה וחניה קני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך         |         |
|---------------|---------|
| 17/12/04      | הכנה    |
|               | עדכון 1 |
| ---- להפקדה   | עדכון 2 |
| 28.8.05 לתוקף | עדכון 3 |

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

- I. גבול תכנית מוצעת : קו כחול רציף
- II. גבול תכנית מאושרת : קו כחול מקווקו
- III. דרך קיימת : צבע חום
- IV. אזור מסחרי : ... .. צבע אפור.
- V. מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העיגול
- VI. קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
- VII. רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העגול
- VIII. קו בנין קיים : קו שחור מקוטע .
- IX. קו בנין מוצע : קו אדום מקוטע
- X. גבול גוש : קו ירוק משונן
- XI. גבול חלקת מקור : קו אדום
- XII. גבול מגרש : קו בצבע תכלת

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע |           | מצב קיים |           | ייעוד קרקע |
|----------|-----------|----------|-----------|------------|
| אחוזים   | שטח (מ"ר) | אחוזים   | שטח (מ"ר) |            |
| 20       | 459       | 20       | 459       | דרך מאושרת |
| 80       | 1831      | 80       | 1831      | אזור מסחרי |
| 100      | 2290      | 100      | 2290      | סה"כ:      |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

אחוד וחלוקה מחדש, שנוי גודל מגרש מינימלי למגרש מס' 60/1 בעקבות החלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I. אחוד וחלוקה בהסכמה.
- II. שנוי גודל מגרש מינימלי למגרש מס' 60/1 בלבד בעקבות החלוקה לפי בעלים.
- III. קביעת בינוי והנחיות להוצאת היתר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| מספר יח"ד / מספר יח' אירוח | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר* | יעוד הקרקע |
|----------------------------|--------------------------|------------|
| 3                          | ללא שינוי מהמאושר        | מגורים     |
|                            |                          |            |
|                            |                          |            |

\* סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח מגורים א' - על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/8156 .  
דרכים - על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/8156 .

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
 לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

| מס' קומות                             | גובה מקסי* | סה"כ אחוזי/נפח בניה | תכנית קרקע | אחוז בניה עיקרי | אחוזי בניה שרות | אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה | אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה** | קווי בנין*** | מגרש מניי (במ"ר)* | תכלית שם האזור (שימושים עיקריים) |
|---------------------------------------|------------|---------------------|------------|-----------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------|----------------------------------|
|                                       |            | E                   |            | D               | C               | B                            | A                            | ***          |                   |                                  |
| על פי תכנית מאושרת 8156/ג ועל פי קיים |            |                     |            |                 |                 |                              |                              |              |                   |                                  |
|                                       |            |                     |            |                 |                 |                              |                              |              |                   | אזור מסחרי                       |

\* גודל מגרש מיינמל למגרש מיט/ 60/1 בלבד - פ'ת 376 א' א' ז'ע' ק"ס.  
 \*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נקי ונקי.  
 חישוב סה"כ אחוזי בניה:  $A + B = C + D = E$

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.  
ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המים 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.

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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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. 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 2. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 3. 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.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. חניה:

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

### 6. עתיקות:

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

### 7. הוראות הג"א:

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

### 8. מבנים להריסה:

המועצה המקומית תפעל להריסת הקירות המסומנים להריסה (שבוצעו ע"י מע"צ) מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו או בעת הרחבת הדרך הנדונה.



פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

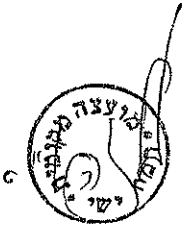
לא התחיל חליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע: \*\*

מוסקל גוש ב  
ב- כנרת יפוא



יזם התוכנית:

מוסקל גוש ב  
ב- כנרת יפוא

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

1/3/05

תאריך הכנת התכנית:

ועדה מקומית מבוא העמקים  
 אישור תכנית מס' כא/א/כ/כז/כ 33  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' כא/א/כ/כז/כ ביום 16.3.05  
 שמוכ"ל תכנון יו"ר הועדה

התכנית פורסמה לאישור  
 בעתונות בתאריך 16.9.05

הודעה על אישור תכנית מס' כא/א/כ/כז/כ 33  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 449  
 מיום 31.10.05



קבוצת ITC  
 רשות מרכזית  
 לטלויזיה וטלפון  
 ITC  
 ת.ד. 1000

סניף מגדל העמק טל: 04-6540243  
 סניף כרמיאל (יעד) טל: 04-9909001  
 סניף עפולה טל: 04-6401102  
 סניף ראש פינה טל: 04-6801130  
 E-mail: itc\_ltd@netvision.net.il