

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: רמת - ישי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

ועדה מקומית "מבוא העמקים"  
 אישור תכנית מס' 25/256/מק/מ-2  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 5.12.06 מיום 13.6.06  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 25/256/מק/מ-2  
 שינוי מס' יו"ד מ-2 ל-4

1.2 מקום התוכנית:

רמת - ישי, רח' הערבה 1

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 166564/166594	צפון: 234530/234572
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
חדש 12049 - ישן 11243	חדשה 14 - ישנה 3	

חודעה על אישור תכנית מס' 25/256/מק/מ-2  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5587  
 מיום 5.12.06

1.3 שטח התוכנית:

0.883 דונם (מדידה ממוחשבת)

התכנית פורסמה לאישור  
 בעתונות בתאריך 29.9.06

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י. - קרית הממשלה, נצרת עלית - טלפון: 04-655 82 11

זום התוכנית: ד"ר שלמה שלתיאל - רח' הערבה 1, רמת - ישי - טלפון: 04-983 49 88

מגיש התוכנית: ד"ר שלמה שלתיאל - רח' הערבה 1, רמת - ישי - טלפון: 04-983 49 88

עורך התוכנית: אדריכל אריאל טליסה, מ"ר 41238 -

רח' הגדוד העברי 31/5, קרית חיים (26304) - טלפקס: 04-875 92 50

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מתאר מס' ג/303; ג/4391; ג/8156 מאושרות. התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/8156, כבכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. תכנית זו משנה אך ורק צפיפות יח"ד במגרש.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
15/07/2004	הכנה
05/09/2006	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:

פרוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'1-	כתום ומסגרת אדום
שטח מגורים ומסחר	פסים כתום ואפור באלכסון לסירוגין
שטח לבניני ציבור	אפור במסגרת לבנה
זכות מעבר	כתום ומסגרת אדום ומשבצות דקות
דרך מוצע או הרחבה מוצעת	אדום
שטח ציבורי פתוח	ירוק
דרך רשומה ומאושרת	ורוד
דרך גישה	פסים ירוק ואדום באלכסון לסירוגין
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
קווי בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה	קו ירוק דק
קו מתח גבוה	קו ונקודותיים אדומים לסירוגין

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
95.5	0.843	95.5	0.843	מעורב מגורים/מסחר
4.5	0.040	4.5	0.040	זכות מעבר
100	סה"כ	100	סה"כ:	

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

שינוי מס' יח"ד בחלקה מ-2 ל-4 יח"ד לפי סעיף 62 (א) א 8.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

1 הגדלת מס' יח"ד המוצעים בחלקה מ-2 ל-4 יח"ד.

2 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י גספח בינוי מחייב.

**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.

שטח מעורב למגורים ומסחר - ע"פ ת.ב.ע. ג/8156 בתוקף למעט צפיפות.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. עצוב אדריכלי יעשה ע"פ ניספח בינוי מחייב המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. חלקה 208 תשמש לזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל לטובת גישה לחלקה 113.
2. תנאי להיתר בניה בינוי בגובה 1.20 מ' מצופה אבן לקט מקומית לכיוון שטח ציבורי.

#### ב. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים 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 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'.  
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. תנאים לביצוע התוכנית:

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

### 2. היטל השבחה:

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

### 3. 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. ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

### 4. הוראות הג"א:

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


## פרק 4 – מימוש התכנית

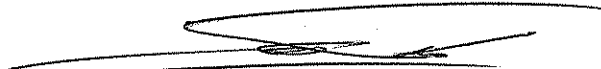
### 4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כ-מבוטלת.

בעל הקרקע: \*\*

 יזם התוכנית:

 מגיש התוכנית:

 עורך התוכנית:

**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 תש"ב 1992)

**מצב מוצע**

צפיפות / מס' יח"ד למגורש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בניה			גודל מגורש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**			קדמי
4											886	
ע"פ ת.ב.ע. ג/8156 בתוקף												

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

חישוב סה"כ אחוזי בניה:  $A + B = C + D = E$ .