

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

משרד הפנים מחוז הצפון שיפוט מוניציפלי: רמת ישי

שם ישוב: רמת ישי

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13620
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27.10.96 לאשר את התכנית
הד"ר גדי
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 13620
פורסמה ב"בית דין" הפרסומים מס' 5663
מיום 13.05.07

פרט 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/13620 - התונית דרך חדשה ושינוי בהסדרי תנועה המהווה שינוי לתוכנית ג/8156, ומע/מק/8156/009

1.2 מקום התוכנית:

במזרח רמת ישי

נ.צ. מרכזי* מזרח: 166,250		צפון: 234,150	
מספר גוש	חלקות	חלקות חדשות	חלקות ישנות
11182	101, 22	21, 44, 9-11, 103-108, 131, 128, 122, 121, 110	22, 23-25, 21, 9-11, 44, 40, 39

1.3 שטח התוכנית:

9,240 מ"ר (מדידה גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מועצה מקומית רמת ישי, פרטיים, מ.מ.י. מחוז צפון

יזם התוכנית: מועצה מקומית רמת ישי טל: 04-9831548

עורך התוכנית: ועדה מקומית לתו"ב "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5 נצרת עלית
טל: 04-6468585

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8156 מאושרת
ו- מע/מק/8156/009.

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

1.5 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 ג. נספח תנועה בקני"מ - מסמך מחייב.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1.11.02	הכנה
6.3.05	עדכון 1
10.11.05	עדכון 2
8.2.06	עדכון 3
14.02.07	עדכון 4

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

1.8 באור סימני התשריט:

מקרא מילולי

פרוש הסימן	סימון בתשריט
אזור מגורים א-1	כתום מותחם בכתום כהה
דרך קיימת/מאושרת	חום
דרך/הרחבה מוצעת	אדום
דרך גישה	אדום + ירוק
ש.צ.פ.	ירוק
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה	קו אדום
מספר מגרש	מספר שחור בתוך אליפסה
מספר חלקה	מספר אדום
גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה
מבנים להריסה	קוים אלכסוניים בצחוב

1.9 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
אזור מגורים א' 1	0.53	5.70	0.50	5.40
אזור מגורים א'	0.06	0.61	—	—
שטח לבניני ציבור	2.74	29.69	2.62	28.32
שטח ציבורי פתוח	2.78	30.09	0.58	6.31
דרך קיימת או מאושרת	2.89	31.26	2.79	30.15
דרך או הרחבה מוצעת	—	—	2.55	27.63
דרך גישה	0.24	2.65	0.20	2.19
סה"כ:	9.24	100	9.24	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

התווית דרך חדשה לצורך הסדרת תנועה מדרך מס' 2 ו-26 דרומה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעוד קרקע מ.ש.צ.פ. לדרך לצורך ניקוז תנועה מוטורית מדרך מס' 2 + 26
2. שינוי יעוד ממגורים א' לדרך וקביעת הסדרי תנועה

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יתן 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 מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- * שצ"פ: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
- * אזור מגורים א': עפ"י תכנית מאושרת ג/8156
- * שטח לבנייני ציבור: עפ"י תכנית מאושרת ג/8156

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. זכויות הבניה יהיו על פי טבלת זכויות מאושרת ב- מע/מק/8156/009 בהתאמה.

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	מס' צפיפות / מס' יחיד למגרש מנימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין	גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
			סה"כ	מס' קומות	לכסוי הקרקע (הכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים			
			E		D	C	B	A		
עפ"י תכנית מאושרת מע/מק/8156/009										
עפ"י תכנית מאושרת ג/8156										
מגורים 1-א										
בנייני										
ציבור										

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ביצוע התכנית יתואם ככל האפשר עם בעלי המגרשים הסמוכים, תאום זה יהיה באחריות המו"מ רמת ישי ויכלול משלוח הודעות רשומות בדואר על מועד ביצוע הדרך

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 ואו 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 תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כנדרש בחוק.

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.

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

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.

3. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות התורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

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 בהתאם לתקנות החניה בחוק התו"ב.

8. עתיקות:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: **

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

15.2.02
אדרי יוסף תנינ
מתגדם הוועדה
רשיון מס' 6693

עורך התוכנית:

LOGO537