

העמס משד הפליסא העסקים
ועדה מחוזית
מחוק הצפון
2007-11-28 נתקבל
נתקבל

חודעה על אישור תכנית מס' 2/מק/מע/מס' 49/6659
מורסמח בילקוט הפרסומים מס' 526
מס' 14.2.08



נתקבל
בעתונות בתאריך 27.1.07

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תחום שפוט: מו"מ רמת
תכנית בסמכות ועדה

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 2/מק/מע/מס' 49/6659
תועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2/07. סיום 27.1.07
ד"ר ג. ג. ג.
סגן יו"ר לתכנון
יו"ר ועדה

• תכנית מס' 2/מע/מק/מס' 49/6659

• "שינוי קווי בניין למדרגות וקביעת הנחיות בינוי"

• מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/6659.



רמת ישי

תכנית מס' 49/6659/מק/מע/2

"שינוי קווי בנייה וקביעת הנחיות
בינוי"

הוראות התכנית

צפון

מחוז

מבוא העמקים

ועדה מקומית

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

התכנית הנדונה מוגשת בעקבות החלטת ועדת ערר בנושא קווי בנין למדרגות עלייה לקומה ב'- אשר חרגו מקו בנין בעת הבגשת הבקשה להיתר (התכנית אינה משנה זכויות בניה מאושרים-אחוזי בניה, קווי בניה למבנים, קומות וכד') ובעקבות רצון היזם לפתור את נושא החניות –מעבר לתקן הדרוש ע"י ביצוע חניון ציבורי וכן ביצוע גן משחקים ציבורי עבור המועצה המקומית.

התכנית מלווה בנספח בינוי מפורט שהוצג בפני הוועדה המקומית וקיבל את אישורה . התכנית כוללת פתרון מלא בנושאי תחבורה, תשתיות וחניות וכד'.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מחוז צפון

תכנית מס' 2/מע/מק/6659/49

1. זיהוי וסיווג התכנית

	1.1	שם התכנית
מע/מק/6659/49 "שינוי קווי בנייה וקביעת הוראות בינוי"		
14,490 מ"ר.	1.2	שטח התכנית
מגן תקף 2	1.3	מהדורות
17/5/07		שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מכורטת	1.4	סיווג התכנית
ללא (על פי חלוקה מאושרת בוועדה המקומית) ועדה מקומית		סוג התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית
	1.5	מקום התכנית
מבוא העמקים	1.5.1	נתונים כלליים
734,500, 215,800		מרחב תכנון מקומי קואורדינטות
רמת ישי-רח' כליל החורש.	1.5.2	תאור מקום
רמת ישי	1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות		רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
רמת ישי	1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
ל"ר. כליל החורש ל"ר		ישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11184	מוסדר	חלק מהגוש		1,5,6,63-65,120,127
11181	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,102,134

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6659 תכנית מתאר רמת ישי	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר רמת ישי עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ג/6659 ממשיכות לחול.	4575	1/5/1996
ג/מק/ 005/6659	שינוי	שינוי בנושא קווי בניה למדרגות בלבד.	4647	9/10/1997
2/מע/מק/ 12/6659	אינה משנה	התכנית גובלת ואינה משנה	4884	17/1/2000

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	אדרי זהבי איתי	17/6/2007	לי"ר	12	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	אדרי זהבי איתי	17/6/2007	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מקומית	אדרי שמוליק קונפורטי	17/6/2007	1	לי"ר	1:200	מנחה	נספח בינוי מפורט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9532481	לי"ר	04-9532498	שד' מוריה לחיפה, 66	סיגמא זימות נדלן בע"מ אור ונחלה בע"מ		55-0219307	סיגמא זימות נדלן בע"מ אור ונחלה בע"מ	לי"ר
							51-3751883		

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9532481	לי"ר	04-9532498	שד' מוריה לחיפה, 66	סיגמא זימות נדלן בע"מ אור ונחלה בע"מ	לי"ר	55-0219307	סיגמא זימות נדלן בע"מ אור ונחלה בע"מ	לי"ר
							51-3751883		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9532481	לי"ר	04-9532498	שד' מוריה לחיפה, 66	סיגמא זימות נדלן בע"מ אור ונחלה בע"מ	לי"ר	55-0219307	סיגמא זימות נדלן בע"מ אור ונחלה בע"מ	לי"ר
							51-3751883		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ZEHAVYI@netvision.net.il	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 17910	זהבי אתי אדריכלים	086522	0584982395	זהבי אתי	אדריכל
modeday@netvision.net.il	04-9931277	לי"ר	04-9835292	ת.ד. 792 רמת ישי	מודדי טבעון- שרותי הנדסה בע"מ	640	לי"ר	משה מריון	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים".
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בנייה למדרגות עליה בלבד וקביעת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין למדרגות עליה לקומה ב' בלבד-לפי תשריט בינוי.
- הצעת בינוי מפורטת למתחם.
- קביעת הוראות בניה בהתאם לתכנית הבינוי כולל פתרון חניות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	14,490	שטח התכנית – מ"ר
ל"ר	ל"ר	שטח מגורים – מ"ר (שטח עיקרי)

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
101	בניה בהתאם לתכנית בינוי מצורפת-כולל קווי בניין למדרגות	101,102	אזור מגורים א'
101	ביצוע מגרש משחקים וחניון ציבורי-תנאי להיתר	201	מבני ציבור
		401-403	דרכים כולל גישה משולבת ושביל

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 מגורים א'

3.1.1 שימושים

א. בהתאם למגורים ב' בתכנית מאושרת 2/ג/מע/6659/005.

3.2 שטח למבני ציבור

3.2.1 שימושים

א. בהתאם לתכנית מאושרת ג/6659. 


3.3 דרכים (כולל דרך משולבת)

בהתאם לתכנית מאושרת ג/6659.

3.4 שביל (דרך להולכי רגל)

בהתאם לתכנית מאושרת ג/6659.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר צימוד (יח"ד)	תכנית (%) משטח המגרש	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מועדף/ מרבי (מ"ר)	יעד
	מתחת	מעל			מתחת לבנייה	סה"כ		
קדמי	קדמי	לכניסה	לדונם (מטר)	תכנית	סה"כ	שטחי	מפל לבנייה	מס' תא שטח
ימני	שמאלי	אחורי	גובה מבנה (מטר)	מס' תכנית	שטחי	מפל	בניה מעל	
			הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	הקובעת	
**				005/6659/מע/2	בהתאם לתכנית מאושרת ב' בתכנית מאושרת ג/2	על פי זכויות למגורים		מגורים א' 101
				6659/ג	בהתאם לתכנית מאושרת ג/2	בהתאם לתכנית מאושרת ג/2		מבני ציבור 201

בתא שטח מס' 101 תותר בניית מדרגות גישה לקומות עליונות על פי תכנית הבינוי המצורפת. קווי הבנייה למדרגות למבנים יהיו על פי קווי אדום וירוק מקווקוים בהתאם - בתשריט.

5. הוראות נוספות

5.1 הוראות בנושא חשמל

5.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

5.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

5.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

5.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

5.2 הפקעות לצרכי ציבור

5.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

5.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

5.4 שטח עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה

שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4/11/07	סיגמא יזמות נדל"ן ופרוייקטים שותפות מוגבלת אור ונחלה בע"מ	רוברט ביליה- נכסים ובנין בע"מ 51-148820	55-0219307 51-3751883	סיגמא יזמות נדלן בע"מ אור ונחלה בע"מ	מגיש התכנית
	סיגמא יזמות נדל"ן ופרוייקטים שותפות מוגבלת		55-0219307 51-3751883	סיגמא יזמות נדלן בע"מ אור ונחלה	יזום התכנית (אם רלבנטי)
	אור ונחלה בע"מ		55-0219307 51-3751883	סיגמא יזמות נדלן בע"מ אור ונחלה בע"מ	בעלי עניין בקרקע
17/10/07	סיגמא יזמות נדל"ן ופרוייקטים שותפות מוגבלת אור ונחלה בע"מ	זהבי איתי אדריכלים	058498239	זהבי איתי	עורך התכנית