

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

משרד התיירות	מחוז הצפון ועירו מחוזית
10-06-2008	תכנית מס' גנ/17025
נתקבל	הסדרת דרכים לפי חלוקה שעפ"יה שווקו המגרשים.
נצרכ עילית	

מחוז	הצפון
רשות מקומית	מועצה מקומית רמת ישי
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג התכנית	תכנית מפורטת

דברי הסבר לתכנית

הסדרת דרכים לפי חלוקה שעפ"יה שווקו המגרשים המהווה שינוי לתכנית מס' ג/8156.

הודעה על אישור תכנית מס' 17025
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5840
 מיום 18.8.08

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 17025
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 1.4.08
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת דרכים לפי חלוקה שעפ"י שווקו המגרשים המהווה שינוי לתכנית מסי'ג/8156.

1.1 שם התכנית

19.640 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאי הפקדה

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה 3

תאריך עדכון 12.11.07

תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה

סוג התכנית

סוג איחוד

וחלוקה

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד

את התכנית

אופי התכנית

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.4 סיווג התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים

קואורדינטה מערב 215000

מזרח - Y

קואורדינטה דרום 734100

צפון - X

חלקה בדרום מערב לישוב

1.5.2 תאור מקום

רשות מקומית רמת ישי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב רמת ישי

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	---	101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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
8156/ג	שינוי	שינוי לתשריט וכפופה להוראותיה שלא שוננו במסגרת תכנית זו	4590	23/11/97

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אין	-----		

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 השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	אין	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	אין	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	אין	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		עודד המסמך	12.07.07	15	1	---	מחייב	תקנון*
		אדרי חסן מוחמד	12.07.07	---	1	1: 1250	מחייב	*תשריט

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

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

1.8.1.1 זים בפועל

ז"מ	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית מבוא עמקים			04- 6468585			
	מועצה מקומית רמת ישי			04- 9831548			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

ז"מ	שם פרטי ומשפחה / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מועצה מקומית רמת ישי, ואחרים	רמת ישי	04- 9831548			

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
אדריכל	מוחמד חסן	056984636	38379	ת.ד. 384 נצרת	04- 6412252	050- 5325772	Hasan_m@bezeqint.net
מודד	מוחמד זועבי			ת.ד. 1067 עפולה 18550 עילית	04- 6528087		

1.9 הגדרות בתכנית

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

הגדרת מונח	מונח

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

הסדרת דרכים לפי חלוקה שעפ"יה שווקו המגרשים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת דרכים לפי חלוקה שעפ"יה שווקו המגרשים .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	1	19.640	שטח התכנית – דונם
		55	שטח מגורים א'3 – מספר יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1,2	מגורים א'3
		200	דרך מאושרת
		300-309	דרך מוצעת
		400	שצ"פ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'3 ודרכים	4.1
שימושים: כמו מגורים א'4 בתכנית מס' 8156/ג	4.1.1
דרך	4.2
שימושים: תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גגון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך	4.2.1
שצ"פ	4.3
שימושים: עפ"י תכנית מס' 8156/ג	4.3.1

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		שטח לבנייה הקובעת	מרחב / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני								מתחת	עיקרי				
														1,2	מגורים א/3

כמו מגורים א/4 בתכנית מס' ג/8156

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה :

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/פקח התעבורה המחוזי.

6.2 היטל השבחה :

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 פיתוח תשתית :

- א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיבקע על ידי מהנדס המועצה.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי המועצה המקומית.
- ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.7 הוראות בנושא חשמל :

איסור הניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

3.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
2.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.0 מטר מציר הקו	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
35.0 מטר מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
1.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
3.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך .
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

6.8 חלוקה :

אין התכנית כוללת חלוקה למגרשים, ברקע התשריט סומנו גבולות מגרשים עפ"י חלוקה שלפיה שווקו המגרשים .
תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק .

6.9 הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

6.10 היטל השבחה:

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

6.11 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.

6.12 עתיקות:

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

6.13 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.14 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.

6.15 הוראות הג"א:

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

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה.

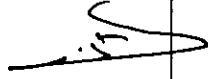
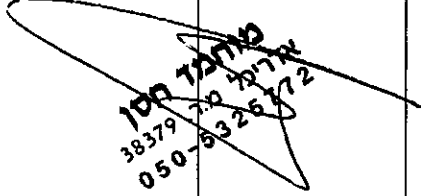
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3/6/08				ועדה מקומית מבוא עמקים מועצה מקומית רמת ישי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	אדר' יוסף חביב מהנדס הוועדה רשיון מס' 36693			מועצה מקומית רמת ישי ואחרים	בעלי עניין בקרקע
	 מחמד חסן אדר' מס' 38379 050-9326172		056984636	אדר' חסן מוחמד	עורך התכנית