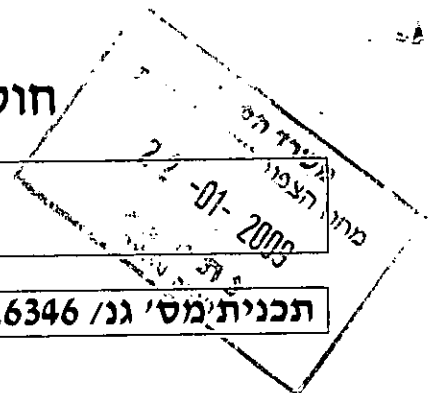


# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית



תכנית מס' ג/16346 - שינוי יעוד משטח למבנה ציבור למסחר ומשרדים.

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים  
תוכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div data-bbox="845 895 1396 1182" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            אישור תכנית מס' 16346            הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה            ביום 21.5.09... לאשר את התכנית            סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p> </div>
	<div data-bbox="861 1572 1292 1733" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 16346            מודסמה בילקונו הפרסומים מס' 5932            מיום 19.3.09</p> </div>

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	שינוי יעוד משטח למבנה ציבור למסחר ומשרדים.	
	מספר התוכנית	
	גנ/ 16346	
1.2	שטח התוכנית	
	1.35 ד'	
1.3	מהדורות	
	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	
	2	
1.4	סיווג התוכנית	
	תאריך עדכון המהדורה	
	ספטמבר 2007	
	סוג התוכנית	
	תוכנית מפורטת	
	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה.	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק	
	ועדה מחוזית	
	לא רלבנטי	
	היתרים או הרשאות	
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 216200 - 216245  
 קואורדינטה Y 734588 - 734645

1.5.2 תיאור מקום

בסמוך לכניסה המזרחית לרמת ישי באזור  
 התעשייה, בצומת הרחובות אורן ורח' אמנון  
 ותמר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית רמת ישי  
 התייחסות לתחום כל תחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב רמת ישי  
 שכונה אורן  
 רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11181	מוסדר	חלק מהגוש	109	97,103

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23.11.97	4590		שינוי	8156/ג

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רוזנברג פנינה			14		מחייב	הוראות
		רוזנברג פנינה				1:250	מחייב	תשריט
		קונפורטי שמואל				1:250	מנחה	נספח בינוי וחניה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04 - 8266190		04 - 8111030	שד' מוריה 66, חיפה	511488207					רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ

### 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ
	04 - 8266190		04 - 8111030	שד' מוריה 66, חיפה	511488207					

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04 - 8266190		04 - 8111030	שד' מוריה 66, חיפה			42466359	רוברט ביליה	

### 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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Pnina-ro@zahav.net.il	04 - 8643132		04 - 8666950	ביאלק 7, חיפה		33168	5406058	פינה רוזנברג	אדריכלית
konfortl@zahav.net.il	04 - 8203334		04 - 8203340	התעשייה 37, נשר		37533	55407985	שמואל קונפורטי	אדריכל
modeday@netvision.net.il	9931277-04		04 - 9835292	ת.ד. 792 רמת ישעי 30095		640		מודדי טבעון - שרותי הנדסה בע"מ מודד מרין משה	

**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

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 ייעוד קרקע מאתר לבנין ציבורי בבעלות פרטית לייעוד של מסחר ומשרדים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי ייעוד קרקע מאתר לבנין ציבורי לייעוד של מסחר ומשרדים תוך קביעת זכויות הבניה, הוראות בניה, ומרווחים.  
ב. הרחבת דרך מ 10.00 מ' ל 11.00 מ'

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.35	שטח התכנית – דונם
	355	355	מסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	721	721	משרדים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	דרך מאושרת
		200	דרך מוצעת
		300	מסחר ומשרדים

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>
-------------------------------

- |  |              |
|--|--------------|
| <b>4.1 מסחר ומשרדים</b>  | <b>4.1</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.1.1</b> |
| א בקומת הקרקע מסחר קמעונאי, חנויות כולבו, בתי מרקחת, בנק, דואר, שרותים אישיים.                           |              |
| ב בקומות עליונות משרדים פרטיים וציבוריים ומשרדי חברות, סוכנויות מסחריות, ביטוח וכד'.                     |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.1.2</b> |
| א לשימוש המסחרי שבקומת הקרקע יותרו 355 מ"ר בלבד מסה"כ שטחי הבניה המותרים עפ"י טבלת זכויות הבניה בסעיף 5. |              |
| ב הוראות פיתוח ראה סעיף 6.1 תנאים למתן היתר בניה.  |              |

<b>4.2 דרכים</b>
------------------

- |  |              |
|--|--------------|
| <b>שימושים</b>   | <b>4.2.1</b> |
| א ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. |              |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד (ומשרדים)		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לקניסה							מעל לקניסה	מתחת לקניסה הקובעת	עיקרי				שרות	עיקרי
	4	5	4 לרח'	1 (3)	13.00 (2)			46	185	1771	445	250	1076 (1)	960	300	מסחר		

(1) שטח בניה עיקרי למסחר לא יעלה על 355 מ"ר ובתנאי שיינתן פתרון חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 (2) מדוד ממפלס ה- 0.00 של המבנה שהוא גובה אבסולוטי 50.40 וגובה מכסי הוא 63.40  
 (3) הקומה מתחת לקניסה הקובעת משמשת לחניה.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. לפני הוצאת היתר בניה תוגש תכנית בינוי שתכלול פרוט חזיתות המבנה וחומרי הגמר וכן הדמיות לשביעות רצון אדריכל / מהנדס הועדה ולאישור הועדה המקומית.
- ב. על מבקשי היתר הבניה לכלול בבקשתם להיתר הבניה תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה. תכנית הפיתוח תוגש בקניימ 1:100 על רקע מפת מדידה עדכנית.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

**6.4 תשתיות****א. מים.**

אספקת המים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית רמת ישי. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**ב. ביוב.**

תנאי להוצאת היתר הבניה, פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**ג. ניקוז מי גשם.**

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**ד. כיבוי אש.**

תנאי להוצאת היתר בניה קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.

**ה. אשפה.**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה המקומית רמת ישי. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

**6.5 הוראות בנושא חשמל**

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

ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

**ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתנו היתרי 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.

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

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

ג. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון מבצעי הדרך.

### 6.6 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית רמת ישי בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**6.7 חלוקה ורישום**

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק ורישום החלוקה יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.8 מקלטים**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט, ממ"ד או ממ"ק בהתאם לתקנות הג"א.

**6.8 עתיקות**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
הבניה תהיה בשלב אחד		

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ	מגיש התכנית
				רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ	יזם בפועל
			42466359	רוברט ביליה	בעלי עניין בקרקע
7.1.2009	לנין (אילן)	רוזנברג פנינה אדריכלות ובנין ערים	54060587	רוזנברג פנינה	עורך התכנית

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	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.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רוזנברג פנינה (שם), מספר זהות 54060587, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/16346 - ששמה שינוי יעוד משטח למבנה ציבור למסחר ומשרדים (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 33168.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. אדר' שמואל קונפורטי - אדריכל - תכנית הבינוי והחניה.  
 ג. מודדי טבעון, משה מריין - מודד - הכנת רקע המדידה לתב"ע
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רוזנברג פנינה  
אדריכלות ובינוי ערים

פנינה רוזנברג  
חתימת המצהיר

7.1.2009  
תאריך



<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b>
--

אני החתום מטה שמואל קונפורטי (שם), מספר זהות 55407985, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' גנ/16346 ששמה שינוי יעוד משטח למבנה ציבור למסחר ומשרדים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם רשיון אדריכל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרו הוא 37533.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח הבינוי והחניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

קונפורטי  
תכנון ופיתוח בע"מ  
התעשייה 37, ת.ד. 539 נשר  
טל. 04-8203340/1 פקס: 04-8203334

---

חתימת המצהיר

8.1.09

---

תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: גנ/ 16346

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11/1/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p>משה מרינין מודד מוסמך רשיון מס' 640</p> <hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p>חתימה</p>	<p>640</p> <hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p>מספר רשיון</p>	<p>משה מרינין</p> <hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p>שם המודד המוסמך</p>
---	--	--

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p>חתימה</p>	<p>640</p> <hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p>מספר רשיון</p>	<p>משה מרינין</p> <hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p>שם המודד המוסמך</p>
--	--	--

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p>חתימה</p>	<hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p>מספר רשיון</p>	<hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p>שם המודד המוסמך</p>
--	---	--

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.