

2000211655-1

תכנית מס' ג/19554

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון נציגת עלית
06-05-2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19554

שם תוכנית: הסדרת גבולות יעודי קרקע בהתאם לתשריטי חלוקה והיתרים שהוצאו

הועדה המקומית לחינוך ולבינה
מבוא העמקים
29-04-2013
נתקבל
עליזה וייס

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 19554
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 03.13 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אלכס טמל, אדריכל
נציגת המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 19554
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מנגם

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מסדירה גבולות יעודי קרקע על פי קדסטר מעודכן שאינו תואם לתכניות החלות בתחומה.
כמו כן- מוצעת הסדרה של יעודי הקרקע בחלקה 30 בגוש 11184- על פי החלוקה שעל פיה הוצא ו היתרים, והעתקת תוואי שביל מתוך מגרש מגורים בחלקה 49 באותו הגוש – על פי התוואי הקיים בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הסדרת גבולות יעודי קרקע בהתאם לתשריטי חלוקה והיתרים שהוצאו</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>19554/ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>23,024 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>25.04.13</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>			
<p>לא רלוונטי</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
		קואורדינטה X	215,600
		קואורדינטה Y	733,950
1.5.2	תיאור מקום	הצומת המערבי של רחובות הארז והאלון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת ישי
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות יזרעאל רמת ישי הארז, האלון

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11184	מוסדר	חלק מהגוש	226,227,229,232,236,237	24,25,30-32,36,40,49,121,123,152,233-235,238
12355	מוסדר	חלק מהגוש	56,68,34,47-51	2,3,12-17,35-39,41,52-55,69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12355	11184

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.12.06	5604		שינוי	15116/ג
24.02.05	5361		שינוי	10177/ג
26.03.02	5603		שינוי	14/8156/מק/2
27.04.95	4300		שינוי	6659/ג
23.11.97	4590		שינוי	8156/ג
22.05.98	4647		שינוי	009/8156/מק/2

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6551346		04-6468585	ת.ד. 800 נצרת עילית	תאגיד	רשות מקומית ועדה מקומית מבוא העמקים			יוסף חביב	אדרי

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6551346		04-6468585	ת.ד. 800 נצרת עילית	תאגיד	רשות מקומית ועדה מקומית מבוא העמקים			יוסף חביב	אדרי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רמת ישי ת.ד. 667		מנערה מקומית רמת ישי פרטיים				
				ת.ד. 580 נצרת עילית		מ.מ.י				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	04-6551346		04-6468585	ת.ד. 800 נצרת עילית		ועדה מקומית מבוא העמקים					אדרי
	9931277		04-6404243	ת.ד. 792 רמת ישי			665		משה מרין-מודדי טבעון		מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת יעודי קרקע בהתחשב בתשריטי חלוקה ובהיתרים שאושרו

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

התאמת תוואי דרך לקדסטר מעודכן
הסדרת ש.צ.פ. על פי חלוקה שעל פיה הוצאו היתרים
שינוי יעוד מש.צ.פ. ומגורים לדרך
שינוי יעוד מדרך למגורים
שינוי יעוד מש.צ.פ. למגורים וממגורים לש.צ.פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	23.024 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4823.6	68.4+	4755.2	מ"ר	מגורים
		33	---	33	מס' יח"ד	
		337.2	-64.8	402		מבני ציבור
		---	---	---	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
			20	מגורים ב'
			10-19	מגורים א'
		30-32, 70, 10-19, 20	70	מבנים ומוסדות ציבור
		60,61, 40-46, 50-52	30-32	ש.צ.פ.
			50-52	דרך מאושרת
			40-46	דרך מוצעת
			60,61	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
			יעוד
45.36	10,445	3,795	מגורים א
6.62	1,525	6,574	מגורים א*1
4.84	1,115	1,525	מגורים ב
---	---	20	מגורים מיוחד*2
1.22	281	1,929	שטח ציבורי פתוח
2.77	638	335	שטח לבניני ציבור
33.58	7,732	637	שביל להולכי רגל
5.59	1,288	8,209	דרך קיימת או מאושרת/דרך מוצעת
100	23,024	23,024	סה"כ



* יעוד שלא על פי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים
א.	תא שטח 15,19 - על פי מגורים א' בתכנית מאושרת ג/8156 תאי שטח 11,13,14,16,17,18 - על פי מגורים א1 בתכנית מאושרת ג/8156 תא שטח 12 - על פי תכנית מאושרת מס' 2/מע/מק/8156/14 מגורים א' תא שטח 10 - על פי תכנית מאושרת מס' ג/10177 מגורים מיוחד
4.1.2	הוראות
א.	

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'
4.2.1	שימושים
א.	על פי תכניות מאושרות מס' ג/8156 ו- ג/ע/מק/8156/009
4.2.2	הוראות
א.	

4.3	שם ייעוד: דרך, דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
ב.	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
ב.	לא תאושר בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך

4.4	שם ייעוד: שצ"פ
4.4.1	שימושים
א.	ישמש למגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, חניות (אך לא יותר מ-20% משטח השצ"פ), גינון, תחנות טרנספורמציה, מקלטים
4.4.2	הוראות
א.	יותרו הצבת מתקנים כגון פחי אשפה, ספסלים, תאורה, גדרות. מקלטים הקיימים בשצ"פ יקבלו לגליזציה. לא תותר הקמת מקלטים חדשים בשצ"פ.

4.5	שם ייעוד: מבני ציבור
4.5.1	שימושים
א.	ישמש להקמת מבני ציבור כגון גני ילדים, פעוטונים, דואר/משרדים, מוסדות דת, מוסדות תרבות, בתי ספר, מועדונים, ככרות, גנים ציבוריים, מגרשי חניה, מתקני משחקים לילדים, שרותים ציבוריים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט.
4.5.2	הוראות

4.6	שם ייעוד: שביל
4.6.1	שימושים
א.	על פי השימושים המותרים לפי תכנית ג/8156 לדרך להולכי רגל
4.6.2	הוראות
א.	

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2. מים

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

6.3. ניקוז

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

6.4. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.

6.5. דרכים וחניות

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6. הוראות בנושא חשמל**ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה, ו- 0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.7 היטל השבחה

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

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8 הוראות פיקוד העורף

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

6.9 כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.11 הריסה

תנאי למתן היתר בניה במגרש שלגביו סומן מבנה גדר להריסה יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתשריט לגבי המגרש הרלוונטי

6.10 תנאים למתן היתר בניה

א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח ובה תסומן גדר בגבול המגרש לכוון שטח ציבוריים (דרכים ש.צ.פ. ש.ב.צ..) הגדר תצופה אבן לכוון השטח הציבורי.

ב. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.11 מבנים קיימים

א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:

1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.
 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.
 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.
- כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

6.13 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.14 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

6.15 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה: א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.16 חיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה

תנאי למתן היתר בניה לתוספות למבנים קיימים הינו בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים ביחד עם התוספות מעליו לפי הוראות ת"י 413 ותמ"א 38.

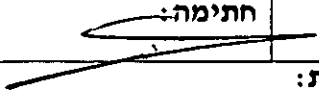

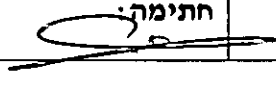
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו- מיידי עם אישורה

8. חתימות

תאריך: 30/4/17	חתימה:	שם: יוסף חביב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית מבוא העמקים	
תאריך:	חתימה:	שם: יוסף חביב	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: ועדה מקומית מבוא העמקים	
תאריך:	חתימה:	שם: יוסף חביב	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: ועדה מקומית מבוא העמקים	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מועצה מקומית רמת ישי ופרטיים	

אדרי יוסף חביב
מהנדס הנדסה
רשיון מס' 36693