

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תוכנית שינוי יעוד מס' ג/8988 רמת ישי המהווה שינוי לתוכניות מתאר ג' 303 וג' 4392.

קנה מידה 1:1250

גוש 11184

חלקות 31 ח', 32 ח', 33, 34, 35, 128, 129 ח', 50 ח', 51 ח', 28 ח', 121 ח' שטח התוכנית כ- 43,000 מ"ר.

יוזם התוכנית: מועצה מקומית רמת ישי.
בעלי קרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
מגיש התוכנית: מועצה מקומית רמת ישי.
מסמכי התכנית: התכנית כוללת תקנון בן 5 עמודים תשריט קנ"מ 1:1250 ונספח חלוקה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, וכן נספח טבלאות איזון הכולל 10 עמודים.

1. שם וחלות

תוכנית זו תיקרא תוכנית שינוי יעוד מס' ג/8988 רמת ישי ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.

2. המקום

השטחים הכלולים בתוכנית נמצאים בגוש 11184 חלקות 31 ח', 32 ח', 33, 34, 35, 128, 129, 133 ח', 51 ח', 121 ח', 28 ח', 50 ח'.

3. גבולות התוכנית

בצפון - רחוב מעלה השיקמה.
במזרח - גבול בין חלקות 36, ו-133.
בדרום - גבול תחום מועצה מקומית רמת ישי.
במערב - גבול חלקות 50, 51, 129.

4. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו משנה את ג/303 ו- ג/4392 על תוכנית זאת יחולו כל ההוראות של תוכנית מתאר ג' 303 רמת ישי ותוכנית ג' 4392, שאינן בסתירה להוראותיה.

5. מטרת התוכנית

תוכנית זו מגדירה שטח למבני ציבור ע"י שינוי ייעוד של חלקות שונות והפקעה לצורכי ציבור.
א. התוכנית משנה שטח המיועד למלונאות ונופש ושצ"פ למגורים, מבני ציבור והרחבת דרך (חלקות 32, 33).
ב. שינוי ייעוד חלקה 34 משצ"פ ומלונאות ונופש למבני ציבור.
ג. שינוי ייעוד חלקה 128 משצ"פ למבני ציבור.
ד. שינוי ייעוד חלקות 133 ו- 35 משצ"פ למגורים + דרך + שצ"פ.
ה. איחוד חלקות 35 ו-133 בהפקעה חלקית כאשר שארית ההפקעה מבוצעת בחלקה 34 המופקעת בשלמות וזכויות הבניה נתונות לבעל חלקה 34 בתחום חלקות 35 ו- 133 המאוחדות.

6. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התוכנית
שטח חום מותחם בחום	מבני ציבור
שטח צהוב מותחם בחום	מלונאות ונופש
שטח כתום	מגורים א'
שטח ירוק	שצ"פ
שטח מפוספס ירוק לבן	שפ"פ
שטח מרושת ירוק	ספורט
שטח אדום	דרך מוצעת
שטח חום בהיר	דרך רשומה או מאושרת

קוי בניין - קווי הבניין בשני צידי הדרך יהיו לפי הרוזטה, יתר הוראות התכנון בהתאם לתוכניות בתוקף החלות על המגרש.

7. חלוקה

לא יוצע היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיוגש ויאושר כחוק תשריט חלוקה לצורכי רישום בהתאם להוראות תוכנית זו כולל הבטחת דרך גישה מדרך קיימת ברוחב 3 מטר לפחות, מכל מגרש מוצע.

8. היטל השבחה - יגבה כחוק.

9. שימושים ותכליות

לא תשמש שום קרקע או בניין בתחום התוכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

9.1 איזור מגורים א'

יותרו הקמת בניינים בהתאם להוראות טבלה בסעיף 11 כדלקמן:

- בתי מגורים חד או דו משפחתיים.
 - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומחווים חלק ממבנה מגורים, ובתנאי ששטחם לא יעלה על 20 מטר.
 - חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.
- (ראה טבלת זכויות והגבלות סעיף 11).

9.2 שטח לבניני ציבור

ישמש להקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, פעוטונים, דואר, משרדים, מוסדות דת, מוסדות תרבות, בתי ספר, מועדונים, כיכרות, גנים ציבוריים, מגרשי חניה, מתקני משחקים לילדים, שירותים ציבוריים, מגרשי ספורט, ומתקני ספורט. (ראה טבלת זכויות והגבלות סעיף 11).

9.3 שטח ציבורי פתוח

ישמש למגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל, מדרכות, חניות, נטיעות. יותרו הצבת מתקנים, כגון: פחי אשפה, ספסלים, תאורה, גדרות, מקלטים הקיימים בש.צ.פ. יקבלו לגליזציה. לא תותר הקמת מקלטים חדשים בש.צ.פ.

10. טבלת שטחים

מ ו צ ע		ק י י ם		
אחוזים	שטח	אחוזים	שטח	
43.12	19,878		_____	מבנה ציבור
43.8	20,198		_____	מגורים א'
10.18	4,694	5.14	2370	דרך
	_____	10.7	4933	ספורט
	_____	64.18	29,597	ש.פ.פ.
	_____	14.17	6535	מלונאות+ נופש
2.9	1341	5.81	2677	ש.צ.פ
100%	46,111	100%	46,111	סה"כ

1. טבלת זכויות ותגובות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים, אחוזי בנייה, חתוכיות ותחלקות משני"כ 1992)

שם האזור (שימושים מוגדרים) עיקריים	גודל מבנה מ"ר	קווי בנייה	אחוזי בנייה	מקסימלי					מספר קומות	מספר בטורים	גובה בניין (מ')
				צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס בנייה	מתחת מפלס בנייה			
שטח לכניסה שטח לכניסה שטח לכניסה	מספר מבנים	מספר מבנים	מספר מבנים	מספר מבנים	מספר מבנים	מספר מבנים	מספר מבנים	מספר מבנים	מספר מבנים	מספר מבנים	מספר מבנים
500	3	4	6.5	67%	60%	6%	33%	66%	2	7	1
600	4	5	7	70%	120%	20%	70%	140%	2	(A)	2
1000	4	5	4	140%	120%	20%	70%	140%	2	---	---
1000	4	4	5	110%	100%	10%	55%	110%	2	---	---
1000	4	4	5	110%	100%	10%	55%	110%	2	---	---
1000	4	4	5	110%	100%	10%	55%	110%	2	---	---

(A) תחת הגבלת מבנה כ - 1.5 מטר במבנה של גג רעפים וסתנאי שלא תיווצר
פומה נוספת.

(D) גובה הבניין יומד מפני קרקע טבעית בכל נקודה.

(I) חישוב אחוזי הבנייה בהתאם לתקנות. כל חלקי הבניין יכללו בחישוב
אחוזי הבנייה.

12. הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית.
13. הרחקת אשפה
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה.
14. מקלטים
לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.
15. ביוב
מבקשי היתר בניה יחוייבו בהתקנת בורות רקב וספיגה תקינים, כמו כן יחוייבו בהכנה לחיבור לביוב מרכזי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ואישורו.
16. נטיעות עצים ושמירתם
א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.
ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה, כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.
ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על נמת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.
17. ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב
יש לשמור על הקרקע הדרושה לצרכי ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית. אין לבצע עבודה כלשהיא בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לעבודות הדרושות למטרה זו. שינוי תווי המערכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.
18. בזק
כל מבקש היתר בניה מחוייב בתאום עם חברת בזק.
19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרבת 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|------------|---|
| 2 מטרים. | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| 1.5 מטרים. | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים |
| 8 מטרים. | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 11 מטרים. | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) |
| 21 מטרים. | בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 ק"ו) |

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ - 1.0 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 עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

20 היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.

21. חתימות:

היוזם - מועצה מקומית רמת ישי

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

העורך - מועצה מקומית רמת ישי

תאריך עדכון : 27.10.96

אדר' עליזה וייס
מ"ר 27085
מהנדסת חשמל

משרד המסים והמכס
דיוק התכנית והמס הכסבי - 1965

אישור תוכנית מס. 8988

הודעה המסבירה לתוכנית לבטלה החליטה
ביום 16.9.96 לאשר את התוכנית.

שם המבקש: י. ש.
שם המעביד: י. ש.

הודעה על אישור תוכנית מס. 8988

פורסמה בלשון הפרסומים מס. 4507

מיום 27.3.97 עד 28.11.97

הודעה על אישור תוכנית מס' 8988

פורסמה בסיומן _____ ביום _____

בסיומן _____ ביום _____

ובסיומן מקומי _____ ביום _____