

תכנית מפורטת מס' ג/12764
"שנוי יעוד ממבני ציבור למגורים ושצ"פ-קצ"א"

עורך: הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים"-
אדר' מוטי לביא ואיתי זהבי
רח' ציפורן 5, נצרת עלית.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12764
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.3.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה הנהיגה

מספר התכנית (1.1.1)

12764/ג

שם התכנית (1.1.3)

"שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים
וש.צ.פ. - קצ"א"

מטרות התכנית (1.1.8)

שינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים א'

הודעה על אישור תכנית מס. 12764
מורסמה ביקוט הפרסומים מס. 5284
מיום 22.3.02

12.3.2002	מעודכן לתאריך
1	מהדורה/גרסה/סטטוס

1	עמוד
13	מתוך

פרק ראשון: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 זיהוי התכנית

זיהוי תכנית (1.1.1): ג/12764
מס' מהדורה ראשי (1.2.2): תכנית בהגשה
מס' גרסת משנה (1.2.3): 1
תאריך עדכון המתדורה (1.2.4): 23.6.03
מס' תכנית ישן (1.1.2):

1.2 שם התכנית

שם התכנית (1.1.3): "שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ופ.צ. - קצ"א"
שם מקוצר/ כינוי התכנית (1.1.4):

1.3 סוג התכנית

סיווג ראשי (1.1.5): תכנית מפורטת
איחוד/ חלוקה (1.1.6): ללא איחוד וחלוקה
סמכות מאשרת (1.1.7): ועדה מחוזית

1.4 מקום התכנית

שם מחוז (1.4.2): צפון
נ"צ צפון - קו רוחב (1.4.4): 234,450
נ"צ מזרח - קו אורך (1.4.5): 165,800
תאור מקום (1.4.3): רמת ישי, בחלק הצפוני של הישוב סמוך לדרך מס' 77

12.3.2002	מעודכן לתאריך
1	מהדורה/גרסה/סטטוס

2	עמוד
13	מתוך

מרחבי תכנון בתכנית				
שם מרחב תכנון (1.4.1.2)	סוג מרחב תכנון (1.4.1.3)	יחס למרחב התכנון (1.4.1.4)	מרחב תכנון גובל (1) (1.4.1.1.3)	מרחב תכנון גובל (2) (1.4.1.1.3)
מבוא העמקים	מרחב תכנון רגיל	חלק ממרחב התכנון	יזרעאלים	

רשויות מקומיות	
שם רשות מקומית (1.4.2.2)	התייחסות לתחום הרשות (1.4.2.3)
רמת ישי	חלק מתחום הרשות

יישובים		
שם יישוב (1.4.3.2) : רמת ישי		
שם רחוב (1.4.3.1.2)	מס' בית (1.4.3.1.3)	אות בית (1.4.3.1.4)

גושים/ חלקות						
מ- גוש (1.4.4.2)	עד- גוש (1.4.4.2)	סוג גוש (1.4.4.4)	חלק/ כל הגוש (1.4.4.3)	מ- חלקה (1.4.4.1.2)	עד- חלקה (1.4.4.1.2)	חלקה שלמה/ חלקית (1.4.4.1.3)
11181		גוש מוסדר	חלק מהגוש	10	16	חלק מהחלקה
11181		גוש מוסדר	חלק מהגוש	1	7	חלק מהחלקה
11181		גוש מוסדר	חלק מהגוש	133	134	חלק מהחלקה

מעודכן לתאריך	12.3.2002
מהדורה/גרסה/סטטוס	1

עמוד	3
מתוך	13

מבנה אחיד לתכנית מהדורה 2.0

1.5 יחס לתכניות אחרות

יחס לתכניות אחרות						
הערות (1.5.8)	שנה לעזיזת (1.5.7)	עמוד בילקוט (1.5.6)	מס' ילקוט (1.5.5)	מס' היחס (1.5.4)	סוג היחס (1.5.3)	זיהוי תכנית אחרת (1.5.2)
	1995	3044	4300	משנה	6659\ג	
תכנית מתאר לישור	1997	3615	4575	משנה	05/6659\ג	

1.6 מסמכי התכנית

מסמכי התכנית									
הערות (1.6.8)	שם מודד התשריט/נספח (1.8.5/6)	שם עורך המסמך/ תשריט/נספח (1.8.5/6)	תאריך (1.6.7)	מס' גיליונות (1.6.5)	מס' עמודים (1.6.4)	שם קובץ (1.6.3)	סוג תחלה (1.6.6)	סוג מסמך/תשריט/ נספח (1.6.2)	תקנון תשריט
		טלי	12.3.02		13	LOGO516	מחייב	תקנון	
		חיים	23.7.01		1	10-11181 MOZA.DWG	מחייב	תשריט	
							<--		

12.3.2002	מעודכן לתאריך
1	מהדורה/גרסה/סטטוס

4	עמוד
13	מתוך

1.7 בעלי תפקידים/ בעלי זכויות בקרקע

בעל תפקיד/זכות בקרקע		
סוג בעל התפקיד (1.8.3):	עורך התכנית	יוזם התכנית
מקצוע/ תואר (1.8.4):	אדריכל	
שם משפחה (1.8.5):	זהבי	מו"מ רמת ישי
שם פרטי (1.8.6):	איתי	
מס' זהות (1.8.7):		
מס' רשיון (1.8.8):	086522	
שם תאגיד / שם רשות ציבורית (1.8.9):	מבוא העמקים	מועצה מקומית רמת ישי
מס' תאגיד (1.8.10):		
מס' טלפון (1.8.11):	6468585-04	9831616-04
מס' טלפון סלולרי (1.8.12):		
שם רחוב (1.8.13):	ציפורן	
מס' בית (1.8.14):	5	
אות בית (1.8.15):		
כניסה (1.8.16):		
מס' דירה (1.8.17):		
שם יישוב (1.8.18):	נצרת עלית	רמת ישי
מיקוד (1.8.19):	17000	30095
סוג דואר (1.8.20):	תיבת דואר	<--
מס' ת.ד או ד.צ (1.8.21):	800	
מס' Fax (1.8.22):	6551346-04	9831680-04
כתובת E-Mail (1.8.23):	ITAY@MAVO.CO.IL	

12.3.2002	מעודכן לתאריך
1	מהדורה/גרסה/סטטוס

5	עמוד
13	מתוך

בעל תפקיד/זכות בקרקע	
בעל זכויות בקרקע	סוג בעל התפקיד (1.8.3):
	מקצוע/ תואר (1.8.4):
מו"מ + קצ"א (מיוצגת ע"י עו"ד מ.גולדשטיין)	שם משפחה (1.8.5):
	שם פרטי (1.8.6):
	מס' זהות (1.8.7):
	מס' רשיון (1.8.8):
	שם תאגיד / שם רשות ציבורית (1.8.9):
	מס' תאגיד (1.8.10):
6236448-02	מס' טלפון (1.8.11):
	מס' טלפון סלולרי (1.8.12):
חבצלת	שם רחוב (1.8.13):
7	מס' בית (1.8.14):
	אות בית (1.8.15):
	כניסה (1.8.16):
	מס' דירה (1.8.17):
ירושלים	שם יישוב (1.8.18):
94224	מיקוד (1.8.19):
תיבת דואר	סוג דואר (1.8.20):
31138	מס' ת.ד או ד.צ (1.8.21):
6255031-02	מס' Fax (1.8.22):
	כתובת E-Mail (1.8.23):

12.3.2002	מעודכן לתאריך
1	מהדורה/גרסה/סטטוס

6	עמוד
13	מתוך

פרק שני: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

מטרות התכנית (1.1.8): שינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית (1.1.9): 1. שינוי יעוד חלק מחלקה 13, 15 לפי הסכם בין המו"מ רמת ישי, הועדה וכונס הנכסים של קצ"א, ממבני ציבור למגורים א'

2. שינוי יעוד ממבנה ציבור לש.צ.פ. בחלקה 14

3. התווית המשך לדרך מס' 40 (עד חלקה 15)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

נתונים כמותיים עיקריים		
סוג נתון כמותי עיקרי (כולל יחידות מידה) (2.3.2)	סה"כ במצב המוצע (2.3.3)	תוספת למצב המאושר (2.3.4)
שטח התכנית במטרים	8,370 (מ"ר)	—
מגורים א'	5 יחיד	+5 (יחיד)
שטח לבניני ציבור במ"ר	5292 (מ"ר)	-3264 (מ"ר)

טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד קרקע
שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	
—	—	1.47	17.56	מגורים א'
7.12	85.02	4.41	52.68	שטח לבניני ציבור
—	—	0.42	5.05	ש.צ.פ.
1.06	12.66	0.81	9.67	דרך קיימת או מאושרת
—	—	1.02	12.19	דרך או הרחבה מוצעת
—	—	0.21	2.50	חניה קיימת או מאושרת
0.19	—	0.03	0.35	שביל להולכי רגל
8.37	100	8.37	100	סה"כ

מעודכן לתאריך	12.3.2002
מהדורה/גרסה/סטטוס	1

עמוד	7
מתוך	13

פרק שלישי: הוראות התכנית (אפשרות א' - הוראות התכנית, על פי סעיפי התכנית)

3.1 תכליות מותרות

תכליות מותרות				
שם יעוד קרקע (3.2)	מספר פולגון (3.3)	מספר מגרש (3.4)	תכליות מותרות (3.7)	הערות (3.8)
אזור מגורים א'			עפ"י תכנית מאושרת ג/6659 ו- גמק/6659/05	היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת חלוקה התואמת תכנית זו
מבני ציבור			עפ"י תכנית מאושרת ג/6659	
דרכים			עפ"י תכנית מאושרת ג/6659	
ש.צ.פ.			עפ"י תכנית מאושרת ג/6659	יותר הקמת ח. טרנספורמציה באזור זה עד ל- 10 מ"ר משטח המגרש

3.2 לוח זכויות והוראות בניה

זכויות והוראות בניה				
שם יעוד קרקע (3.2)	מספר פולגון (3.3)	מספר מגרש (3.4)	שם זכות/ הוראות הבניה (כולל יחידת מידה) (3.2.2)	ערך (3.2.4)
מגורים א'			עפ"י תכנית מאושרת ג/6659, גמק/6659/05	היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת חלוקה
מבני ציבור			עפ"י תכנית מאושרת ג/6659	יותר 10 מ"ר בניה לצורך הקמת ח. "טרפז" בלבד ובמסגרת קוי הבנין המותרים
ש.צ.פ.			תותר בניה של 10 מ"ר לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה בגודל מגרש מינימלי של 200 מ"ר בקווי בנין של 5 מ' מכל הצדדים ובקומה אחת ובגובה 3 מ'. בשטח זה יותר גיטון ופיתוח נופי ומעבר תשתיות	

עמוד	8
מותר	13

מערך לתאריך	12.3.2002
מהדורה/גרסה/סטטוס	1

מבנה אחיד לתכנית מחדורה 2.0

3.3 תוראות נוספות

תוראות נוספות						
הערות (3.3.5)	פרוט התוראה (3.3.4)	נספח או פירוט (3.3.3)	שם התוראה (3.3.2)	מספר מגרש (3.4)	מספר מליגון (3.3)	שם יעוד קרקע (3.2)
	לא ניתן היתר אלא לאחר אישור תכנית בינוי מפורטת המכללת חלוקה, חומרי גמר, פיתוח המגרש וחתכים סכימטיים	סעיף בחוראות התכנית	תנאים למתן היתר ר בניה			מגורים א' + מבני ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התנו"ב פרק ח' סעיפים 188,189 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התנו"ב.	סעיף בחוראות התכנית	הפקעות ורישום			דרכים + מבני ציבור + ש.צ.פ.
	חלקות הקרקע הנכחים שאינם מודחים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית, בהתאם לחוק התנו"ב.	סעיף בחוראות התכנית	חלוקה			מגורים א'
	התניה תהיה בתנאים המגרשים בהתאם להוראות תקנות התנו"ב (התקנת מקומות חניה) ולכל הפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה עפ"י תקן הצמדת חניות.	סעיף בחוראות התכנית	חניה			מגורים א' מבנה ציבור ש.צ.פ.
	אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.	סעיף בחוראות התכנית	מים			מגורים א' מבנה ציבור ש.צ.פ.
	תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתנאים התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.	סעיף בחוראות התכנית	ניקוז			מגורים א' מבנה ציבור וש.צ.פ.
	תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכזה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.	סעיף בחוראות התכנית	ביוב			מגורים א' מבנה ציבור וש.צ.פ.

12.3.2002	מעודכן לתאריך
1	מחדורה/גרסה/סטטוס

9	עמוד
13	מתוך

מבנה אחיד לתכנית מהדורה 2.0

מגורים א' מבנה ציבור ש.צ.פ.		איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל	סעיף בהוראות התכנית	לא יותן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מותחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, יותן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
				בכו מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מטרים ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטרים בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מטרים בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מטרים הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
				אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
מגורים א' מבנה ציבור ש.צ.פ.		מקלטים	סעיף בהוראות התכנית	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד.
מגורים א'		היטל השבחה	סעיף בהוראות התכנית	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

עמוד	10
מספר	13

מספר תאריך	12.3.2002
מהדורה/גרסה/סטטוס	1

מבנה אחיד לתכנית מהדורה 2.0

3.4 שלבי ביצוע

התניות כלליות (1.1.10):

תנאים למתן היתר בניה וטופס 4				
התניה מילולית (3.4.6)	התניה לוגית (3.4.5)	מרוט השלב (3.4.4)	מס' שלב (3.4.3)	
רק לאחר השלמות ביצוע תשתיות כולל דרכים, חשמל, מים וביוב		מתן טופס 4 ותעודות גמר למבני הציבור והמגורים	01	

11	עמוד
13	מתוך

12.3.2002	מעודכן לתאריך
1	מהדורה/גרסה/סטטוס

פרק חמישי: חתימות

חתימות			
סוג בעל התפקיד (5.1)	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע (1.8.5/6)	חותמת (5.4)	תאריך חתימה (5.5)
יוזם התכנית	מו"מ רמת ישיב		
עורך התכנית	אדרי איתי זתבי ועדה מקומית מבוא העמקים	מו"מ רמת ישיב מחלקת התכנון תש"ס 38133 איתי זתבי אדרי איתי זתבי "מבוא העמקים"	
בעל זכויות בקרקע	מו"מ רמת ישיב + קצ"א ע"י בא כוח עו"ד מ. גולדשטיין	אדרי עליזה וייס 27085 מחלקת התכנון	

12.3.2002	מעודכן לתאריך
1	מהדורה/גרסה/סטטוס

12	עמוד
13	מתוך