

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"
תחום שיפוט מוניציפלי: רמת ישי
שם ישוב: רמת ישי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מספר 26/174/מע/מק "חלוקה ללא הסכמת הבעלים"
 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/174

1.2 מקום התוכנית:

שכונת "הדר ישי" - רמת ישי		
נ.צ. מרכזי*	מזרח: 215,200	צפון: 734,400
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
11184	130	118, 111, 110, 92, 91, 90, 79 מגרשים: 81, 80, 79, 78, 77, 78, 77, 78, 79, 80, 81 112, 82

1.3 שטח התוכנית:

5.58 דונם (מדידה גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י. נצרת עילית, קרית הממשלה 17000 ואחרים
 טלפון: 6558270 - 04 פקס: 6574969 - 04

יזם התוכנית: מועצה מקומית רמת ישי טלפון: 9831616 - 04

עורך התוכנית: ועדה מקומית לתו"ב "מבוא העמקים" - אדר' איתי זהבי
 אדר' מוטי לביא, רח' ציפורן 5 נצרת עילית טל: 6468585 - 04

1.5 יחס לתכניות אחרות:
 תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 8156/ג מאושרת.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת
 החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:
 א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 ג. טבלת איזון למגרשים שבהסדר - מסמך מחייב
 ד. חו"ד שמאי - מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
14.1.2001	הכנה
28.7.03	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התו"ב.

1.9 באור סימני התשריט:

מקרא מילולי	
פרוש הסימן	סימון בתשריט
גבול תכנית	קו כחול עבה
דרך מוצעת	אדום
אזור מגורים א' 2	אדום מטויח כתום
דרך קיימת/מאושרת	חום
קו בנין מוצע	קו אדום מקווקו
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה	קו אדום
גבול מגרש	קו תכלת דק
מספר מגרש	מספר שחור בתוך אליפסה
מספר חלקה	מספר אדום
מספר דרך	ספרה ברבע עליון של עיגול
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה
ש.צ.פ.	ירוק
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול

נתונים כמותיים:

יעוד	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד
מגורים א/2	כ - 2000 מ"ר	7

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע מגורים א'2
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
50.58	3.40	50.58	3.44	
14.45	0.98	14.45	0.98	דרך קיימת או מאושרת
29.52	2.06	29.52	2.02	ש.צ.פ.
5.45	0.37	5.45	0.37	בניני ציבור
100	6.81	100	6.81	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

חלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. חלוקת חלקה 130 וחלקי חלקות הגובלות ל - 7 מגרשי בניה - אזור מגורים א-2 דרך וש.צ.פ.
2. התאמת גבול מגרשים לפי חלוקה מאושרת (מגרשים 81-82, 107) ובהתאם לתכנית ג/במ/174 מאושרת.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
 מגורים א/2: עפ"י תכנית מאושרת ג/8156 ו - ג/במ/174.
 מבני ציבור: עפ"י תכנית מאושרת ג/8156 ו - ג/במ/174.
 ש.צ.פ: עפ"י תכנית מאושרת ג/8156 ו - ג/במ/174.

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

בהתאם לטבלת זכויות מאושרת בתכנית ג/8156 ו - ג/במ/174

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשל"ב 1992)

מס' לדונו	צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינומלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קני בניה			גודל מגרש מינומלי (במ"ר)	שם האזור (שימושיים) עיקריים
		מס' מקומות *	במטר * מ	סר"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קד מי	אחור '	צדדי			
בהתאם לתכנית מאושרת ג/מ/174 + 8156															
בהתאם לתכנית מאושרת ג/מ/174 + 8156															
בהתאם לתכנית מאושרת ג/מ/174 + 8156															
מבני ציבור															

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע קירות וגדרות אבן בגובה 1.20 מ' בגבול עם שטחי ציבור
2. הוראות עיצוב אדריכלי ופיתוח - בהתאם לתכנית ג/במ/174 ו - ג/8156

ב. - תשתיות:

1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **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.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת 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.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
הערה
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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 כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
5. **אשפה:**
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 תוכן תכנית חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, ותאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

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

3. רישום:

- תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 - א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:
 - א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
 - ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 - ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 - ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצוע התשתיות בפועל.

6. היטל השבחה:

- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק הת"ב.

7. 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.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

מוטי לביא
מהנדס הועדה
רשיון מס' 38133

~~איתי זרבי
אדריכל מתכנן
"מבוא-השדה"~~

LOGO548

ועדה מקומית מבוא העמקים
הפקדת תכנית מס' 26/174/2
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 8/03 ביום 4/03
26
יו"ר הועדה

התכנית פורסמה להפקדה
בעתונות בתאריך 24.10.03

הודעה על הפקדת תכנית מס' 26/174/2
פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 525
מיום 27.11.03

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 21/134/4/1/1
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 4/54/1 ביום 26.4.56
 _____ יו"ר הועדה
 _____ סמנכ"ל תכנון

התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות בתאריך 15.10.54

26/174
 הודעה על אישור תכנית מס. 4/54/1/1/1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5349
 מיום 14.12.56