

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : רמת ישי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מסי 2/מע/מק/8156/30

תכנית שינוי קו בניין אחורי וקדמי לפי סעיף 62 (א) 4א

התכנית מהווה שינוי לתכנית מסי ג/8156

ותוכנית מסי ג/במ/118

1.2 מקום התוכנית:

רמת ישי.

צפון : 164/975		מזרח : 234/225	
מגרש	חלקות	נ.צ. מרכזי	
114	101	מספר גוש**	
		11184	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 797.00 מ"ר (לפי מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מזרחי ישי ועיריית, ת.ד 2262 רמת ישי, מיקוד 30095, טל: 051-728999

יזם התוכנית: מזרחי ישי ועיריית, ת.ד 2262 רמת ישי, מיקוד 30095, טל: 051-728999

מגיש התוכנית: אדר"י נעאמנה סמיח, כפר עראבה, מיקוד 24945, טל: 058-401087  
טלפקס: 04-748159

עורך התוכנית: אדר"י נעאמנה סמיח, כפר עראבה, מיקוד 24945, טל: 058-401087  
טלפקס: 04-748159

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי ל ג/במ/118, ג/8156.

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 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקניימ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
18/01/2004	הכנה
26/03/2004	עדכון 1
31/07/2004	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א- קו כחול רצוף ועבה ----- גבול התכנית
- ב- קו כחול מקוטע ועבה ----- גבול תכנית מאושרת
- ג- קו ירוק רצוף ----- גבול חלקה
- ד- שטח צהוב מקוטע אדום ----- אזור מגורים א/4
- ה- שטח צבוע חום ----- דרך קיימת ומאושרת
- ו- שטח ירוק ----- שטח ציבורי פתוח
- ז- עיגול עם מסי בתוכו ----- מסי חלקה רשומה
- ח- משושה עם מסי בתוכו ----- מסי מגרש תבייע
- ט- קו משונו משני הצדדים ----- גבול הגוש
- י- ספרה ברבע העליון של העגול ----- מסי הדרך
- כ- ספרה ברבעים הצדדיים של העגול ----- קו בניה בחזית
- ל- ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך
- מ- קו ורוד מקוטע-ממשיך ----- קו חשמל (מתח גבוה / נמוך)
- נ- קו סגול מקוטע ----- קו בנין

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם), מ"ר	אחוזים	שטח (דונם) מ"ר	
100%	797.00	100%	797.00	מגורים
100%	797.00	100%	797.00	סכ"ה

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

שינוי קו בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי קו בניין בצד קדמי ואחורי:

א. קו בנין קדמי מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ'.

ב. קו בנין אחורי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ'.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

תכליות הבניה הנס ע"פ תכנית מאושרת ג/8156

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מס' מבנים במגרש סה"כ	אפיקות נטו מס' יחד' לדונים	גובה בניה מקסימלי				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קני בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
		במטרים	בחותאם	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטחים מתחת למפלס	מעל למפלס הכניסה *	קדמי	אחורי	צדדי				
עפ"י תכנית מאושרת ג' / 8156																		
																	450	אזור מגורים 4/א
												לפי קו סגול מקווקו המופיע בתשריט						

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

גובה הבניין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש.

### 3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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 האנכים 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות .

1. חלוקה :

תכנית זו תקבע איחוד וחלוקה הקיימים בשטח .

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפי 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל

3. 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.

4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. 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.

6. הוראות הג"א :

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

7. כיבוי אש :

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

8. פיצויים :

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך /או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב .

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: \*\*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

אין לי התנגדות לתוכנית...  
אין לי התנגדות לתוכנית...  
אין לי התנגדות לתוכנית...

יזם התוכנית:

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

למטרות...  
למטרות...  
למטרות...

מגיש התוכנית:



רשות מקומית  
אדריכלית עליזה נויס  
מ"ר 27085  
מחנדות המועצה

כלום בניין

*[Handwritten notes]*  
25/3/04

ועדה מקומית מבוא העמקים  
אישור תכנית מס' 30/2156/ג/ג/2  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2104/2 ביום 13.7.04  
[Signature] סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

התכנית פורסמה לאישור  
בעתונות בתאריך 21.8.04

הודעה על אישור תכנית מס' 30/2156/ג/ג/2  
פורסמה בילקוט המרסומים מס. 322  
מיום 13.7.04