

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0638940

חלוקת הקרקע בהסכמה ושינוי בהוראות בניה - רמת ישי

צפון

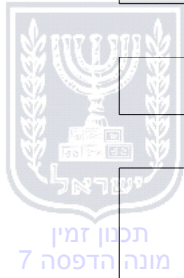
מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית ברמת ישי שמטרתה חלוקת הקרקע לשני מגרשים הקטנת שטח מגרש מינימלי וקביעת קווי בניין לכל מגרש ,



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת הקרקע בהסכמה ושינוי בהוראות בניה - רמת ישי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0638940

מספר התכנית

1.071 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

215725

קואורדינאטה Y

734325

רחוב האורן

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת ישי - חלק מתחום הרשות : רמת ישי

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב האורן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11184	מוסדר	חלק		8, 152

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6659	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6659 ממשיכות לחול.	4300	3044	27/04/1995
2 / ג/ מק/ 6659 / 005	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / ג/ מק/ 6659 / 005 ממשיכות לחול.	4575		09/10/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד חסן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד חסן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	14/09/2018	מוחמד חסן	25/11/2018		כן
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	17/04/2018	מוחמד חסן	25/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/04/2018	מוחמד חסן	14/09/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יגאל שטינר			רמת ישי	(1)				
	פרטי	יונה שטינר			רמת ישי	(1)				

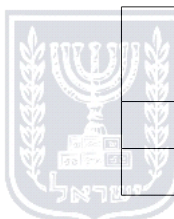
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 403 רמת ישי האורן 46 מיקוד 3009500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יגאל שטינר			רמת ישי	(1)				
פרטי	יונה שטינר			רמת ישי	(1)				

(1) כתובת: ת"ד 403 רמת ישי האורן 46 מיקוד 3009500.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יגאל שטינר			רמת ישי	(1)				
בעלים		יונה שטינר			רמת ישי	(1)				

(1) כתובת: ת"ד 403 רמת ישי האורן 46 מיקוד 3009500.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עלי קשקוש	1199		רמת ישי	(1)		04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 3568 נחף 20173.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת קרקע לשני מגרשים.

הקטנת שטח מגרש מנימלי. 374 מ"ר ו 428 מ"ר במקום 500 מ"ר.

קביעת קווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20
דרך משולבת	1
מגורים א'	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	20
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	158	14.75
דרך משולבת	111	10.36
מגורים ב' 1	802	74.88
סה"כ	1,071	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.60	156.35	דרך מאושרת
10.11	108.24	דרך משולבת
75.30	806.53	מגורים א'
100	1,071.13	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. בתי מגורים . ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים , אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים. ג. חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי. ד. חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1. על מבקש ההיתר לבניה לכלול בבקשה להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות , שבילים , חניות , פתרון לניקוז , תאורה , קו מים , ביוב , חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 0.90 מ' - 1.50 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תערך בקנה מידה 1: 100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית. 2. חזיתות המבנה יאושרו ע"י מהנדס/ אדריכל הועדה כתנאי לקבלת היתר בניה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות, הולכי רגל , גינון וחניה .
4.2.2	הוראות הוראות פיתוח א אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל , ומעבר תשתיות.
4.3.2	הוראות הוראות פיתוח א אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	7 (1)	8	3	47.5			5	90	428	100	מגורים א'
					7 (3)	8	3	47.5			5	90	374	101	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין עילי הינו קו בנין למבנה הראשי , קו בנין תחתית הינו קו בניין לגגונים בקומת קרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הגבהת המבנה ב 2 מ' במקרה של גג רעפים ובתנאי שלא תוצר קומה נוספת.

גובה המבנה ימדד מהרצפה הכי נמוכה במבנה..

(2) לפי קו אדום מקווקו בתשריט..

(3) תותר הגבהת המבנה ב 2 מ' במקרה של גג רעפים ובתנאי שלא תוצר קומה נוספת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. החניה תהיה בתחום המגרש 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.
- ב. יובטח לכל יחיד 2 מקומות חניה.
- ג. הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי של 1.0 מ' וצדדי 0 בתנאים הבאים:
- א. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו 3.0 מ' במקרה של גג רעפים.
- ב. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
- ג. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות למבנה המבוקש.

6.2**חשמל**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'
- קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל
- ארון רשת 1 מ'
- שנאי על עמוד 3 מ'
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל
- ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

6.2

חשמל

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. 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. 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.

6.4

פיקוד העורף

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

6.5

שרותי כבאות

תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות אם ידרש .

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בתא שטח מס' 100 הינו הסדרת חניה בפועל בתחום המגרש ואישור מפקח על ביצוע.

6.7

חלוקה לתאי שטח

תוכנית זו כוללת חלוקה לשני מגרשים בהסכמה , אישור תכנית זו מהווה אישור החלוקה המוצעת בה.

6.8

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9

הריסות ופינויים

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר , השייכים לתא שטח הרלוונטי.

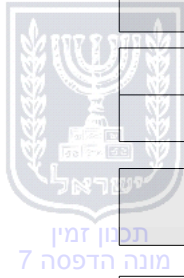
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה.



תאריך	חתימה	ת.ז.	שם
		053912614	חן רחל
		60505633	קרן יהודית
		066705401	עומר גי'רג'י
		039104120	(פרד') נועם גי'רג'י
		052976263	גידה נעמה
		040735680	גידה משה
		054983184	חזקיאל - רחל רחל
		053488177	שפירא ליליאן

ՁԵԼՄ ՈՂԼ ԼԵՐԶՆՈ ԵՄԶՉԼ

מולדעט מולדעט
וועלכעס איהר זאגט לויט/מולדעט
לויט/וועלכעס זאגט איהר

1. **החלטות/החלטות**
 2. **החלטות/החלטות**

UOGL L.R.I.

א.ל.א

[illegible]

257-0638940 ' סט זינען
זייערע זאכען זייערע זאכען