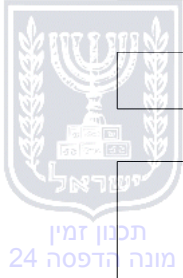


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0657833

רמת ישי-סטריט מול-רולדין



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במתחם ה"סטריט-מול" ברמת ישי. התכנית משנה קו בנין בתא שטח בייעוד "מסחר ותעשייה עתירת ידע" הגובל בשצ"פ, עבור הקמת מרפסת. בנוסף, התכנית משנה הוראה בתחום השצ"פ להנחיות מיוחדות בכדי לאפשר הנגשה למתחם עבור בעלי מוגבלויות ו/או עגלות ילדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רמת ישי-סטריט מול-רולדין

מספר התכנית 257-0657833

1.2 שטח התכנית 6.845 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינאטה X 216673

קואורדינאטה Y 734841

**1.5.2 תיאור מקום**

מרכז מסחרי סטריט מול - אזור התעשייה רמת ישי

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	אקליפטוס	רמת ישי

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
22-24, 26	21	חלק	מוסדר	11178
14, 80		חלק	מוסדר	11179

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/05/2011	4166	6236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18474 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18474
11/12/2016	1420	7397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20230 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20230
04/06/1971	1870	1725	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 303 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 303
28/02/1985	1522	3166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4224 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4224



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 39 27/06/2019	ערן מבל	20/02/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 27 02/07/2018	ערן מבל	14/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			בכפ מרכזים מסחריים בע"מ	רעננה	האשד	3	03-7914073	072-2766068	
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית רמת ישי	רמת ישי	הערבה	11	04-9039822		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בכפ מרכזים מסחריים בע"מ	רעננה	האשד	3	03-7914073	072-2766068	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8868718	076-8869581	
בעלים				מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8868718	076-8869581	
בעלים				מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8868718	076-8869581	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	עפולה	שד ארלוזורוב		04-9835292		modeday@nevision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

התכנית משנה קו בנין בתא שטח בייעוד "מסחר ותעשייה עתירת ידע" הגובל בשצ"פ, עבור הקמת מרפסת. בנוסף, התכנית קובעת תחום להנחיות מיוחדות בתא שטח בייעוד שצ"פ בכדי לאפשר הנגשה למתחם עבור בעלי מוגבלויות ו/או עגלות ילדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין מ-3 מ' ל-0, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק התו"ב.
2. שינוי של הוראות בדבר בינוי בתא בייעוד שצ"פ לטובת הנגשה לבעלי מוגבלויות ו/או עגלות ילדים לפי סעיף 62א(5) לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	100
מסחר ותעשייה עתירת ידע	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעשייה עתירת ידע	200
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעשייה עתירת ידע	6,507	95.07
שטח ציבורי פתוח	337.5	4.93
<b>סה"כ</b>	<b>6,844.5</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה עתירת ידע	6,507.12	95.07
שטח ציבורי פתוח	337.56	4.93
<b>סה"כ</b>	<b>6,844.68</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון לכלל הציבור ושימור עצים קיימים.                  ב. פינות ישיבה, סככות צל, שבילים.                  ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקני תשתית עיליים כולל חדר חשמל.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b>                  תותר הקמת שביל מונגש משופע מחומרים קלים בתחום השצ"פ לטובת הנגשת בעלי מוגבלויות ו/או עגלות ילדים.</p>
4.2	<b>מסחר ותעשייה עתירת ידע</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>לפי תכנית מאושרת ג/20230 :                  א. מסחר, הסעדה ותעסוקה (תעשייה, תעשייה עתירת ידע ומשרדים).                  ב. תותר הקמת גני אירועים ואולמות אירועים חדשים לאחר בדיקה אקוסטית ובדיקת שמירת רדיוסי הרחקה מחומ"ס ממפלים בסביבת הגן.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                  לפי תכנית מאושרת ג/20230 כמפורט :                  א. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.                  ב. חזיתות : חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או אריחים קרמיים או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 20% מהחזית.                  ג. גגות : הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הפתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.                  ד. גדרות : תותר הקמת גדרות שקופים מרשתות פלדה מגולוונת ומרותכת או מפרופילים מגולוונים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. ניתן גם להקים גדר אטומה מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה לפי פרט מחייב. גובה הגדרות האטומים לא יעלה על 1.8 מ'. לא תותר הקמת גדרות פח.                  חזית שטחים ציבוריים ורחובות תבנה גדר או קיר תומך בחיפוי אבן טבעית וקופניג אבן בגובה מזערי של 60 ס"מ וגובה מירבי 1.2. מעליה ניתן להקים מעקה בטיחות מפרופילים או מרשת מרותכת תקני לפי הצורך ולפי הנחיות התקן ולפי פרט מחייב.                  בגבולות מגרשים יותרו הקמת גדרות וקירות תומכים בגובה עד 1.5 מ' לכל היותר. במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר, יוקמו קירות מדורגים במרחק 1.2 מ' לפחות. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות מגרשים.                  מפלסי קרקע בתחום המגרש יהיו בהתאם להנחיות הנספח הנופי בהפרש גובה של עד 1.5 מ'.                  ה. שילוט : כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית. כל השילוט יתואר בהיתר הבניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.</p>

4.2	מסחר ותעשייה עתירת ידע
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בדופן הדרום-מזרחית, בגבול עם תא שטח 100, יותר קו בנין 0. הרחבה לקו בין 0 תהיה בבניית מרפסת מקורה בלבד. לא תאושר סגירה קבועה.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>לפי תכנית מאושרת ג/20230, תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי כפי שמופיעה בתשריט התכנית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי		גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3 (3)	3 (1)	0 (1)	3 (1)	2 (1)	5 (1)	25 (2)	217 (1)	67 (1)		24 (1)	126 (1)	1000 (1)	6500	מסחר ותעשייה עתירת ידע

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:

- יותר ניווד שטחי בניה, שטחים עיקריים, ושטחי שירות, ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ולהפך, ובלבד שלא יהיה שינוי בסך שטחי הבניה הכולל.
- שטח הבניה למסחר לא יעלה על 50% מזכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (בהתאם לתכנית מאושרת ג/20230).

(2) בהתאם לתכנית מאושרת ג/20230 כמפורט:

גובה המבנה ימדד מפני המדרכה המתוכננת במרכז חזית המגרש הפונה לרחוב המהווה כניסה ראשית לבניין. מפלסי בניה לשימוש שירות ועיקרי מתחת לכניסה הקובעת לבנין, הנובעת מהצורך להתאמה לטופוגרפיה, לא יכללו במנין הקומות וגובה המבנה..

(3) קו בנין לכבש גישה ולמרפסת מקורה בלבד יהיו 0 בהתאם לתשריט מצב מוצע..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', לאשור ועדה המקומית.

### 6.2 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה

### 6.3 פסולת בניין

התר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.

### 6.4 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.5 שרותי כבאות

קבלת התחיבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 6.6 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 6.7 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי עם אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24