

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0788653

שינוי הוראות בינוי מגרש 150 - רמת ישי

צפון

מחוז

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

תכנית זו חלה על מגרש מס' 150 ברחוב הנרקיסים רמת ישי במגרש זה (בשטח של 851 מ"ר) מחזיקים 2 בעלים, האחד בשטח של 501 מ"ר והשני בשטח 350 מ"ר. במגרש קיימות 2 יח"ד בפועל הצמודות אחת לשניה. התכנית מבקשת לשנות הוראת בינוי בנושא מס' יח"ד במבנה אחד (מ-4 יח"ד ל-7 יח"ד) וזאת על מנת לאפשר מימוש הזכויות במגרש מבחינת מספר יחידות הדיור המותרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בינוי מגרש 150 -רמת ישי
------------	-------------------------------	------------------	--------------------------------------

מספר התכנית	257-0788653
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.849 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), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 215600

קואורדינאטה Y 734180

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הנרקיסים (פינת אורן)

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת ישי	הנרקיסים	19	

שכונה רמת ישי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11184	מוסדר	חלק	150	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 8156	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8156 ממשיכות לחול.	4590	707	23/11/1997
ג/ מק/ 8156 / 009	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ מק/ 8156 / 009 ממשיכות לחול.	4647		22/05/1998



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	25/06/2020	איתי זהבי	10: 37 08/07/2020	נספח בינוי מנחה למעט הסדרי חניה שיהיו מחייבים לפי נספח זה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/06/2020	איתי זהבי	15: 53 03/06/2020	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	משה מוסקל			רמת ישי	הנרקיסים	19	04-9830258		moshe489@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה מוסקל			רמת ישי	הנרקיסים	19	04-9830258		moshe489@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה מוסקל			רמת ישי	הנרקיסים	19	04-9830258		moshe489@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי	12	04-6456678		itayzehavy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot-shev@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי הוראת בינוי במבנה אחד במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראת בינוי בנושא מס' יח"ד במבנה מ-4 יח"ד ל-7 יח"ד.

2. שינוי קווי בנין בהתאם לתשריט.

3. שינוי תכסית במגרש מ-32% ל-46%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	849.84	100
סה"כ	849.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	849.84	100
סה"כ	849.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים 2. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים שאינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים. 3. חנויות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי. 4. חנויות למסחר באשור הוועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי במגרש זה יותר בנין הכולל עד 7 יח"ד במבנה אחד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמית מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	13 (3)	7 (2)	46	95 (1)		5	90	500	849	101	מגורים	מגורים ב'
4 (8)	(7)	(6)	(5)	3 (4)												

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ זכויות מותרות.

ב.גובה הבניין יקבע מפני קרקע טבעית בכל נקודה.

ג.תותר הגבהת המבנה ב-2מ' במקרה של גג רעפים ובתנאי שלא תוצר קומה נוספת.

ד.בהתאם לרישמות התכליות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטרד לסביבה, הדבר ייבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי הקרקע הגובלת, אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור משרד הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה ומשרד התחבורה. כמו כן יותנה מתן היתר באישור שרתי הכבאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף יותרו 32% קומות עמודים או חניה מקורה.

(2) עפ"י צפיפות של 8 יח"ד לדונם מאושרים.

(3) לא תנתן הקלה בגובה אלא באשור משרד הבטחון.

(4) וקומות עמודים.

(5) 2.7 מ' שתי קומות ראשונות, 3.6מ' קומה שלישית.

(6) שתי קומות ראשונות 3מ', קומה שלישית 4 מ'.

(7) 3.6 מ' שתי קומות ראשונות, 4.5 מ' קומה שלישית.

(8) או לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. נטיעות עצים ושמירתם :
 - א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.
 - ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה. כמו כן להיכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.
 - ג. הועדה המקומית או רשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.
2. תכנית פיתוח שטח :

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתכם 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 בניה בגובה של 0.90 מ' - 1.50 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תיערך בקנ"מ 1: 100 על רקע מפת מדידה.
3. חניה :
 - א. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם לדעת המו"מ והועדה המקומית אפשר להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.
 - ב. הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי 0 בתנאים הבאים :
 - גובהו של המבנה החניה לא יעלה על 2.4 מ' במקרה של גג שטוח 3.0 מ' במקרה של גג רעפים.
 - הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
 - הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות למבנה המבוקש.

6.2**מיגון אקוסטי**

מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים לקומת המגורים יבוצע בלווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש לבניין הגובל ולדיירי בנין המגורים בתחום המגרש הנדון.

6.3**חניה**

לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לנספח הבינוי.

6.4**חשמל**

איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר 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 אווירי 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'

6.4

חשמל

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. 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 דעתה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

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)

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6

שרותי כבאות

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

6.7

תשתיות

מים :
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז :
תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב :
תנאי לקבלת היתרי בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

יש לשמור על הקרקע הדרושה לצורכי ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית.

אין לבצע עבודה כלשהו בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לעבודות הדרושות למטרה



6.7	תשתיות
	זו. שינוי תווי המערכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי ההיתר. 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 לפינויי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. בזק : כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.

6.8	הריסות ופינויים
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.



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

6.10	עתיקות
	1.השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 38348/0 "רמת ישי (דרום) י"פ: 5624 עמ" 1448 מיום: 06/02/2007 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2.כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער למימוש התכנית- 7 שנים מיום אישורה

