

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0667600

רמת ישי - חלוקה בהסכמה ושינוי חלק מהוראות התוכנית

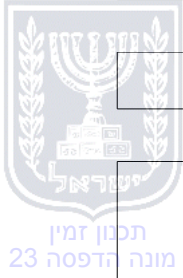
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. חלוקה בהסכמה של 3 מגרשי מגורים ביעוד של - מגורים א'. ויעודים של - שצ"פ ודרכי גישה.
2. שינוי בחלק מהוראות התוכנית וסימון חלק מהמחסנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית רמת ישי - חלוקה בהסכמה ושינוי חלק מהוראות התוכנית
-----------------------------------	--

מספר התכנית	257-0667600
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	4.984 דונם
-----------------------	------------

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
-------------------------	----------------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (4)
----------------------	--------------------------

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	216500
קואורדינאטה Y	734050

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח - כביש גישה למגרש מרח' הכלניות. המגרש גובל בדרום ברח' היסמין.
מצפון שצ"פ

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	הכלניות	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11182	מוסדר	חלק	17	

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/ 8156	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8156. הוראות תכנית ג/ 8156 תחולנה על תכנית זו.	4590	707	23/11/1997
ג/ מק/ 8156 / 009	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ מק/ 8156 / 009 ממשיכות לחול.	4647		22/05/1998
ג/ 12062	ללא שינוי		5117	135	03/10/2002



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				אברהם סלע			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אברהם סלע		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	07/07/2018	אברהם סלע	10: 30 26/08/2020	נספח חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	26/08/2020	אברהם סלע	10: 37 26/08/2020		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	12/07/2019	אברהם סלע	11: 29 12/07/2019	תוכנית 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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	יצחק גיסיס			רמת ישי	(1)				izakgis@h omail.com
	פרטי	שלמה גל			רמת ישי	(2)				sh_gal3@ne tvision.net.i l
	פרטי	יוסף פורת			רמת ישי	(1)				sara.ha.port @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הכלניות 20.

(2) כתובת: היסמין 27.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהם סלע		אבי סלע אדריכל	רמת ישי	רמת ישי	5	04-9836767		sela217@gma il.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה משה	640		עפולה	(1)				mt2020@mod aday.org

(1) כתובת : ת.ד 2370 עפולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

חלוקה בהסכמה של הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמה של הבעלים.
2. שינוי בקווי בנין.
3. הוראות בדבר הריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	3 - 1	מבנה להריסה 2
שטח ציבורי פתוח	200	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
דרך משולבת	101, 100	

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2, 1	מגורים א'	מבנה להריסה 2
3 - 1	מגורים א'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

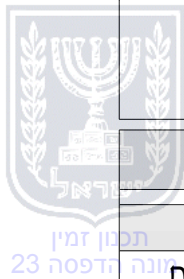
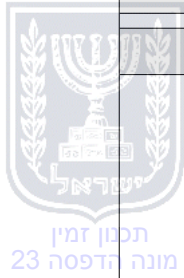
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	95	1.91
מגורים א'	3,587	71.97
שטח ציבורי פתוח	1,302	26.12
סה"כ	4,984	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	95.11	1.89
מגורים א'	3,614.87	71.98
שטח ציבורי פתוח	1,311.87	26.12
סה"כ	5,021.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יותרו הקמת בניינים בהתאם לתוכנית ג/8156 ע"פ הוראת טבלה 26 כדלקמן: א. בתי מגורים חד או דו משפחתיים. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה והם חלק ממבנה המגורים. ג. חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי. ד. חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שהם לא מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט מתקני דרך
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש למגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל, מדרכות וחניות (אך לא יותר יותר מ-20% משטח השצ"פ) גינון. יותרו הצבת מתקנים כגון: פחי אשפה, ספסלים, תאורה, גדרות, מקלטים הקיימים בשצ"פ יקבלו לגאליזציה. לא תותר הקמת מקלטים חדשים.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות						גודל מגרש מזערי			
מגורים א'	מגורים א'	3, 2, 1	500	60	7	67	33	1 (1)	2	7 (2)	2	(3)	(3)	(3)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במגרש של 500 מ"ר - 1 יח"ד. במגרש של 600 מ"ר - 2 יח"ד.
- (2) גבהת המבנה ב-2 מ' במקרה של גג רעפים ובתנאי שלא תוצר האי שלא תוצר קומה נוספת..
- (3) קוי בנין לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

תנאי למתן להיתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות.
בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור רשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.2**חניה**

א. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר תכנון מקומות חניה ע"פ התקנות התקפות.
ב. לא ינתן אישור לחיבור חשמל אלא לאחר ביצוע מקומות החניה בפועל כפוף לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה כחוק.

6.3**חלוקה ו/או רישום**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
ב. תנאי למתן היתר בניה- התאמת המגרש למאוסר בתוכנית זו.
ג. תותר חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות ובאישור הועדה המקומית.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק בח' כמפורט בסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 וירשמו על שם מועצה מקומית רמת ישי. בהתאם לקבוע בטבלת ההקצאה.

6.5**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת ח. שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.
ב. שנאי יוקם במבנה נפרד או בחלקי של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
ג. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
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 אורי מבודד 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'
לפני תחילת עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון ואו על עליון. או 3 מ' מעמוד חשמל במתח גבוה/נמוך.

6.6**ביוב**

תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכה"ס לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.7

ניקוז

אספקת המים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון של מהנדס הועדה.

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת המים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון של מהנדס הועדה.

סידורי סילוק אשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

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 התקופה שנקבעה לו, רשאת הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה כמו כן להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.

ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט באמצעים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.

מים

אספקת המים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון של מהנדס הועדה.

6.10

מקלטים

לא יוצא רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית מיגון והיא מאושרת על ידי פיקוד העורף.

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה על פי החוק.

6.12

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה לפי המגרש הרלוונטי.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

מימוש התכנית מיד עם אישורה

7.2

מימוש התכנית

מיד עם אישורה