

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0933812

שינוי הוראות בניה בגו"ח 12355/79 רמת ישי

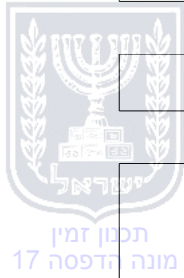
צפון

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

תכנית נקודתית שמטרתה שינוי קווי בניין, תוספת אחוזי בנייה והגדלת תכסית להסדרת בנייה חורגת ולאפשר בנייה עתידית (סגירת קומת עמודים)



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	שינוי הוראות בניה בגו"ח 12355/79 רמת ישי	

מספר התכנית	257-0933812
-------------	-------------

שטח התכנית	0.646 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

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

215770

קואורדינאטה X

733784

קואורדינאטה Y

סימטת הורד

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12355	מוסדר	חלק	79	64
12784	מוסדר	חלק		49, 72

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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/ 10177	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10177 ממשיכות לחול.	5361	1199	27/01/2005
ג/ 8156	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/ 8156 בתחומה של תכנית זו בלבד	4590	707	23/11/1997
257-0653196	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0653196 ממשיכות לחול	8148	8585	12/03/2019

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/ 8156 מלבד בנושאים שהיא משנה



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				יהב בן סדון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהב בן סדון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/01/2021	יהב בן סדון	16: 41 12/05/2021		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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	איבגי לימור			רמת ישי	סמ הורד	9	052-2614259		ivgilimor74@gmail.com
	פרטי	איבגי משה			רמת ישי	סמ הורד	9	050-6278491		ivgilimor74@gmail.com

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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	יהב בן סדון	21829614		בית שאן	קרית רבין		050-2380008		yahav.arch@gmail.com
מהנדס גיאודטי	מודד	איסמעיל מתעב	1202		כפר כנא	(1)		050-8491002		meteeb1202@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 565.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין

תוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים

הגדלת תכסית מ 30% ל 50%



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

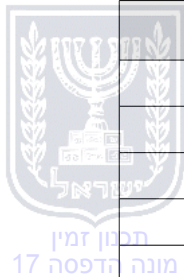
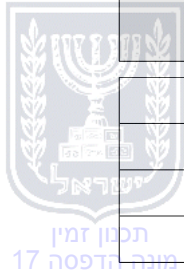
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	1	אתר עתיקות/אתר הסטורי
דרך מאושרת	3	אתר עתיקות/אתר הסטורי
שביל	2	אתר עתיקות/אתר הסטורי
		מבנה להריסה 2
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
2	שביל	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2
1	מגורים א'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	119.91	18.55
מגורים א'	499.05	77.22
שביל	27.32	4.23
סה"כ	646.28	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	119.91	18.57
מגורים א'	498.53	77.20
שביל	27.32	4.23
סה"כ	645.77	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יותרו הקמת בניינים : א. בתי מגורים חד או דו משפחתיים. 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 הוועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין - קו בנין עבור מבנה- קו בנין תחתיות קרקעי עבור פרגולה/צללות בקומת קרקע בלבד
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר עלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	ישמש להולכי רגל וכניסה לרכב לבעלי מגרשים בלבד
4.3.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			
									עיקרי	שרות		גודל מגרש מזערי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7 (1)	1	50	80	80	10	70	400	מגורים א'	מגורים א'
4 (2)	4 (2)	3 (2)	3 (2)	2										

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) תותר הגבהת מבנה ב- 2.0 מ' במקרה של גג רעפים ובתאי שלא תווצר קומה נוספת.

(2) או לפי תשריט:-- קו בנין עבור מבנה- קו בנין תחתיות קרקעי עבור פרגולה/הצללות בקומת קרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטרד לסביבה, הדבר ייבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי זכויות בקרקע הגובלות, אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור משרד הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה ומשרד התחבורה. כמו כן, יותנה מתן היתר באישור שרות הכבאות.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- חזיתות המבנה יאושרו ע"י מהנדס / אדריכל הועדה כתנאי לקבלת היתר בניה.
- הועדה רשאית להתיר הקמת שני מבנים על מגרש אחד בתנאי שהמרחק בין הבנינים לא יקטן מ- 6 מ'.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש תכנית בינוי במידת הצורך.
תכנית הבינוי כוללת את העמדת הבנינים ודרכי הגישה לכל מגרש ותאושר ע"י הועדה המקומית.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה.
תכנית פיתוח שטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.

6.4**סביבה ונוף**

נטיעת 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 המועצה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה. כמו כן להכנס לנכסו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.
עלות העתקת עצים תחול על בעל המגרש.
ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, חל איסור על כריתה של עצים מוגנים על פי פקודת היערות ועל פי רשימת עצים מוגנים של רשות שמורות הטבע.

6.5**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתח"ב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.6**פיקוד העורף**

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

6.7**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי

6.7 שרותי כבאות להוצאת היתר בניה .	6.7
6.8 חניה א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע 2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד בתוך המגרש באזורי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983 . ב. הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי אפס וצדדי מינימלי אפס, בתנאים הבאים : 1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו - 3.0 מ' במקרה של גג רעפים. 2 . הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש. 3 . הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות.	6.8
6.9 חשמל איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל : 1 . לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 8.0 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 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.	6.9
6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	6.10



6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תברואה: 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 ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.11	תקשורת
	מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תשל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.12	שמירה על עצים בוגרים
	א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך. ב. לא קיים בעל נכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית 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. עלות העתקת עצים תחול על בעל המגרש. ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, חל איסור על כריתה של עצים מוגנים על פי פקודת היערות ועל פי רשימת עצים מוגנים של רשות שמורות הטבע.

6.13	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.14	הריסות ופינויים
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. ב. מבנה/גדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית.

6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2 מימוש התכנית

מיידי מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17