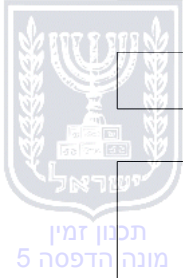


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1093202

שינוי בהוראות הבניה בחלקה 300 גוש 11184 ברמת ישי



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
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

בחלקה מס' 300 בגוש 11184 ברמת ישי מבוקש שינוי בקו בניין אחורי 0 במקום 5 מ' לחלק ממבנה קיים. כמו כן יבוקש תוספת שטח לפי סעיף 62 (א) (16)(א) (2).. ושינוי בתכסית 40% במקום 35%



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי בהוראות הבניה בחלקה 300 גוש 11184 ברמת ישי

**שם התכנית** 1.1

**שם התכנית ומספר התכנית**

257-1093202

**מספר התכנית**

0.490 דונם

**שטח התכנית** 1.2

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית** 1.4

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (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
קואורדינאטה X	215114
קואורדינאטה Y	734474

### 1.5.2 תיאור מקום

באזור המערבי לרמת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת ישי	הפרגים	7	

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	300	

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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/1997		707	4590	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8156 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/ 8156
22/05/1998			4647	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ מק/ 8156 /009 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/ מק/ 8156 / 009
21/05/2012		4185	6419	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גנ/ 18512 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	גנ/ 18512



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17:42 22/04/2022	מוחמד בסול	15/04/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

**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	דניאלה פינקלשטין			רמת ישי	הפרגים	7	052-4709702		reuvenfink@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דניאלה פינקלשטין			רמת ישי	הפרגים	7	052-4709702		reuvenfink@gmail.com
בעלים		ראובן פינקלשטין			רמת ישי	הפרגים	7	052-4709702		reuvenfink@gmail.com

**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 בסול		משרד אדרי בסול מוחמד	ריינה	ריינה		04/6082722		arch1bssol@gmail.com
	מודד	פאדי נאסר	1002		נצרת	נצרת (1)		052-4288897		powersrv@netvisio.net.il

(1) כתובת : ת.ד 50975.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 בהוראות וזכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין אחורי

תוספת שטח בהתאם לסעיף 62א(16)(א)(2)

שינוי תכסית קרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים א'	1

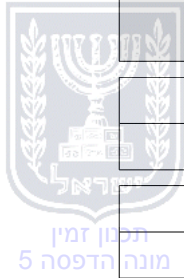
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	490	100
סה"כ	490	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	490.93	100
סה"כ	490.93	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בתי מגורים.</li> <li>- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים.</li> <li>- חנויות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.</li> <li>- חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.</li> </ul>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בנייה בקו בניין 0 יהיה הקמת קיר אטום בגבול המגרש לגובה של 2.0 מ'.</p>



## 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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
											שרות	עיקרי		
קדמי (4)	אחורי (5)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 2	9.8	2	40	84.5 (3)	414 (2)	54	360 (1)	490	1	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד זכויות מקומה לקומה באישור הועדה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ותוספת 25 מ"ר למגרש הצפוני בלבד.
- (2) ותוספת 25 מ"ר לדירה הצפונית בלבד..
- (3) 89.6% (כולל ה- 25 מ"ר).
- (4) לפי המסומן בתשריט.
- (5) לפי המסומן בתשריט, קו בנין תחתי הינו קו בנין עבור קומת קרקע בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5





תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה בקו בניין 0 יהיה בניית קיר אטום ללא פתחים בגבול המגרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>- לכל יחיד יוקצו 2 מקומות חניה בתחום המגרש.          - החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.          - תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.          - הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי אפס וצדדי מינימלי 0. בתנאים הבאים:          1. גובהו של מבנה החנייה 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.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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'          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.</p>	<p><b>6.3</b></p>



	<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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)</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתרי בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>יש לשמור על הקרקע הדרושה לצורכי ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית.</p> <p>אין לבצע עבודה כלשהו בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לעבודות הדרושות למטרה זו. שינוי תווי המערכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 תקשורת</b></p> <p>בזק: כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א- הועדה המקומית והרשות המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים, העתקת עצים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.</p> <p>ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס. עלות העתקת עצים תחול על בעל המגרש.</p> <p>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 כל כריתה של עצים מוגנים על פי פקודת היערות ועל פי רשימת עצים מוגנים של רשות שמורת הטבע.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר</p>	<p><b>6.8</b></p>

<b>6.8 פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	

<b>6.9 פיתוח תשתית</b>	<b>6.9</b>
<p>1.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.</p> <p>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 ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.</p> <p>2. הנחיות והוראות עיצוב ארכיטקטוני :  חזיתות המבנה יאושרו ע"י מהנדס/אדריכל הועדה כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>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.</p>	

<b>6.10 שרותי כבאות</b>	<b>6.10</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

<b>6.11 מיגון אקוסטי</b>	<b>6.11</b>
מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים לקומת המגורים יבוצע בלוי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש לבניין הגובל ולדיירי בנין המגורים בתחום המגרש הנדון.	

## **7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
מיידית מיום אישורה.	