

# מחוז צפון

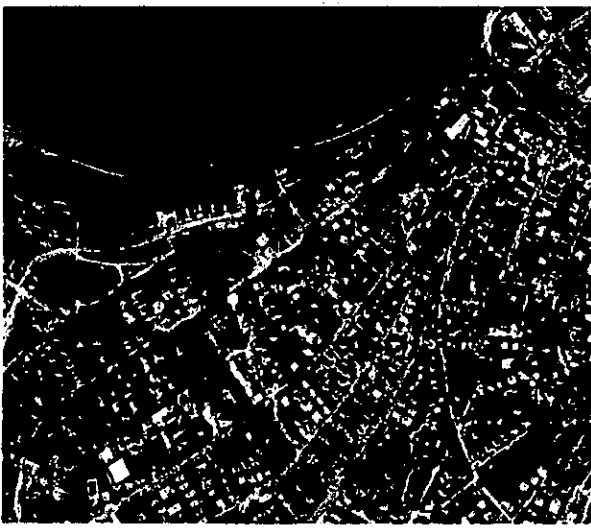
מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"  
תחום שפוט: רמת ישי  
רח' המרגנות 18



- תכנית מס' גנ/15425
- "שינוי בהוראות וזכויות בניה"
- מהווה שינוי לתכניות מאושרות מס' ג/8156, ג/10891.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוט התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15425  
 הועדה המהנדסית לתכנון וכניה החליטה  
 ביום 5.7.06 לאשר את התכנית  
 יו"ר הוועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור זרימה מחוץ  
 פורסמו: 4.9.06  
 מס' 5573



התחום

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית רמת ישי

שם ישוב: **רמת ישי**

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/15425 "שינוי בהוראות וזכויות בניה" המהווה שינוי לתכניות מספר ג/8156, ג/10891 המאושרות.

#### 1.2 מקום התוכנית:

רמת ישי, רח' המרגניות-18; שכונת קדמת ישי

נ.צ. מרכזי	מזרח:	215,200	צפון: 734,450
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
11184	111		
מגרש	118		

#### 1.3 שטח התוכנית:

505 מ"ר - מדידת מודד מוסמך ממוחשבת.

#### 1.4 בעלי עניין:

##### בעל הקרקע:

שוויגר שי ואורנה  
רח' המרגניות 18 רמת ישי 30095  
טלפון: 04-9530841  
פלאפון: 052-4423342

##### יזם התוכנית

שוויגר שי ואורנה  
רח' המרגניות 18 רמת ישי 30095  
טלפון: 04-9530841  
פלאפון: 052-4423342

##### עורך התוכנית:

אדר' זהבי איתי  
מושב ציפורי 12,  
טל: 04-6456678  
פקס: 04-6456678  
Email: Zehavy1@netvision.net.il

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8156 מאושרת וג/10891.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:100 - נספח מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
17/2/05	הכנה
3/10/05	עדכון 1
---- להפקדה	עדכון 2
17/7/06 לתוקף	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- I. גבול תכנית מוצעת : קו כחול רציף
- II. גבול תכנית מאושרת : קו כחול מקווקו
- III. דרך קיימת : צבע חום
- IV. דרך מוצעת : צבע אדום.
- V. אזור מגורים א-2 : צבע כתום מותחם אדום דק
- VI. אזור מגורים א-2 מיוחד : צבע כתום מותחם באדום עבה.
- VII. מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העיגול
- VIII. קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
- IX. רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העגול
- X. קו בנין קיים : קו אדום מקוטע.
- XI. קו בנין מוצע : קו אדום מקוטע
- XII. מספר מגרש : ספרה בצבע כחול.
- XIII. גבול גוש : קו ירוק משוון
- XIV. גבול חלקת מקור : קו ירוק
- XV. גבול מגרש : קו בצבע תכלת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	
---	---	100	505	אזור מגורים א-2
100	505	---	---	אזור מגורים א-2 מיוחד
---	---	---	---	דרך מאושרת
100	505	100	505	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה לצורך לגיטימציה לקומת עליית גג ללא שינוי מעטפת קיימת ומאושרת, שינוי קווי בנין והגדלת גובה לחניה מקורה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I. הגדלת שטחי בניה מ- 285 מ'ר ל- 328 מ'ר לצורך מתן לגיטימציה לעליית גג.
- II. שינוי מסי קומות מותר מ- 2 ל- +2 עליית גג ללא שינוי גובה בנין או מעטפת מאושרת.
- III. שינוי קווי בנין עבור מחסן ובריכה לא מקורה והגדלת גובה חניה.
- IV. קביעת בינוי והנחיות להוצאת היתר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אידוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	סה"כ שטח עיקרי קיים מ"ר*	יעוד הקרקע
1 ללא שינוי	285 מ'ר (תוספת של 45 מ'ר)	240 מ'ר	מגורים

\* סה"כ שטח ייעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח מגורים א'-2 מיוחד - על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/8156 לאזור מגורים א-2 ובנוסף תותר הקמת בריכת שחייה פרטית לא מקורה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

מס' קומות	גובה מקס' *	סה"כ אחוז/נפח בניה *** E	תכנית קרקע	אחוז בניה עיקרי D	אחוזי בניה שרות C	אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה B	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה ** A	קווי בנין ***	מגדש מיני' (במ"ר)	תכלית שם האזור (שימושים עיקריים)
+2 עליות גג	9.5 מ'	328 מ'ר	176 מ'ר	285 מ'ר	43 מ'ר	—	328 מ'ר	לפי קו מקווקו בתשריט	450	שטח מגורים 2-א מיוחד מגדש 118

א. - הוראות והנחיות נוספות:

א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.  
 ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.  
 ג. לא תוצא תעודת גמר אלא לאחר אישור מהנדס על תקינות החומרים והבניה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5.

מי בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

1. **רישום:**  
תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.
2. **תנאים לביצוע התוכנית:**  
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
3. **היטל השבחה:**  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
4. **חניה:**  
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
5. **עתיקות:**  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6. **הוראות הג"א:**  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
7. **חלוקה:**  
תנאי להוצאת היתר בניה, תשריט חלוקה מאושר כחוק והתואם למצב המוצע בתכנית.



חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

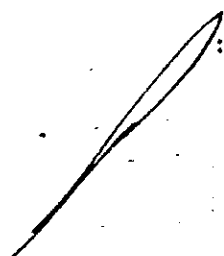
בעל הקרקע:



יזם התוכנית:



עורך התוכנית:



תאריך הכנת התוכנית: 3/10/05