

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

2000978455 = 1

תכנית מס' 257-0356170 מחוז צפון
מינהל התכנון והבניה
התקבל
שינוי יעוד מעתיקות למגורים 2 רמת ישי
2010
תוכנית מס'
השם המוצע
מחוז
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הישור תכנית מס'
257 - 035 617 0 - -
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 08/10/16 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יזיר הועדה המחוזית

257 - 035 617 0

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות יעוד מאזור עתיקות למגורים בהמשך לתכנית קודמות (ג/16329 ו-ג/11216) ויוזמות קודמות של הועדה המקומית ובעלי הקרקע.
התכנית תואמה מראש עם רשות העתיקות (לאחר בצוע חפירות ובדיקות בשטח) ואושרה על ידם במכתבם מיום 20/8/2015.
התכנית משנה שטח של 633 מ'ר למגורים ומשלימה בכך את השטח שאושר במסגרת המגרש המאושר בתשריט החלוקה. (מגרש 105)

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד מעתיקות למגורים - רמת ישי
		מספר התכנית	257-0356170
1.2	שטח התכנית		2.281 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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 215500

קואורדינאטה Y 734050

1.5.2 תיאור מקום רמת ישי-רחוב האורן

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	האורן		

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		28, 152

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/04/1995	3044	4300	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6659 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6659
09/10/1997		4575	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/ ג/ מק/ 005 /6659 ממשיכות לחול.	כפיפות	005 /6659 /2 ג/ מק/
23/01/2008	1671	5769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 16329 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 16329

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	20/04/2016	איתי זהבי	20/04/2016	1	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד עברי		רשיון		רמת ישי	(1)		04-9830584	04-9830584	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 519 רמת ישי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד עברי	רשיון		רמת ישי	(1)		04-9830584	04-9830584	

(1) כתובת: ת.ד. 519 רמת ישי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד עברי	רשיון		רמת ישי	(1)		04-9830584	04-9830584	
בעלים	אבי ומורן אשרוביץ			רמת ישי	(1)		04-9830584		
בעלים	יעקב ושני מזרחי			רמת ישי	(1)		04-9830584		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיים תשריט חלוקה מאושר וחתום ע"י כל הבעלים

(1) כתובת: ת.ד. 519 רמת ישי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	רשיון		צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rot- shev@zahav. net.il		04-6594970		(2)	עפולה		584	חיים שנח	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: מושב ציפורי.

(2) כתובת: שד' ארלוזורוב 16 עפולה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 יעוד מאזור עתיקות למגורים והסדרת זכויות בניה בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור עתיקות למגורים.
2. הסדרת זכויות בניה והוראות בהתאם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.281

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם ל 8 יח"ד לדונם.	17		+6	11	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי 90% עיקרי.	1,857.6		+569.7	1,287.9	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	551
מגורים א'	103 - 105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	103 - 105

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לשימור	633	27.74
דרך מאושרת	217.66	9.54
מגורים א'	1,431.07	62.72
סה"כ	2,281.73	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	217.66	9.54
מגורים א'	2,064.08	90.46
סה"כ	2,281.73	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	210.16

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותרו בתי מגורים ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי, הכל כמפורט בתכנית מאושרת ג/6659 ו-ג/מק/005/6659.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה כל ההוראות והתנאים להיתר המפורטים בתכנית ג/6659 ו- ג/מק/005/6659 יחולו על שטח זה. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה עם רשות העתיקות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל, כלי רכב ולהעברת תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מגורים א'	מגורים א'	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים א'															
					גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)				צפיפות יח"ד לדונם				מספר קומות					
							מעל הכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד	מספר יח"ד לדונם	מספר קומות	מספר קומות			
3	3	3	3	3	500	90%	95	49.5	95	17	8	9.5	2	1	3	3	3	3	3	3
						5%														

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 4	105 - 103		

מגורים א'
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 המיוצגים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית בכל נקודה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.1</p>
<p>1. בעת הגשת תכנית בינוי מפורטת ובקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר כניסות ויציאות למבנה.</p> <p>2. כניסה לבנין המגורים תהיה מוגדרת ע"י רחבה שתהווה נקודת מפגש בין המדרכה הציבורית לתחום הפרטי. הרחבה תהיה מפותחת באופן המגדיר כניסה הן מבחינת הריצוף והגדרות והן מבחינת צמחיה, כולל בצוע גינון בכניסה זו.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניות יהיו בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה ע"פ תקנות החניה התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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</p>	

6.3	חשמל
	<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת חלוקה ע"י תשריט או תוכנית ורישום החלוקה כחוק.</p>
6.6	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>
6.7	תשתיות
	<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. 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 לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.8	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 38348/0 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות</p>

6.8	עתיקות
<p>העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	

6.10	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע התכנית: 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>שם: דוד עברי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: סוג</p>	<p>תאריך: 31.10.16 חתימה:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: דוד עברי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: סוג</p>	<p>תאריך: 31.10.16 חתימה:</p>	<p>יזם</p>
<p>שם: דוד עברי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: 31.10.16 חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אבי ומורן אושרוביץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: יעקב ושני מזרחי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: איתי זהבי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: תאריך: חתימה:</p>	<p>עורך התכנית</p>

