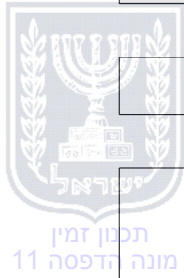


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0423574

שינוי קו בניין ברמת ישי, גוש: 11183, חלקה: 36



מחוז	צפון
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

הסדרת שימוש בגג חניה בנויה ומקורה בהיתר מאושר- עבור מרפסת פתוחה קיימת בקו בנין קדמי 1.0 מ'.
הכל בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א) 4, סעיף 62 א(א) 5, סעיף 62 א(א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי קו בניין ברמת ישי, גוש:11183, חלקה: 36

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0423574

שטח התכנית 1.553 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סוג התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

215650 קואורדינאטה X

734240 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רמת ישי- רח' 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	55	האורן	רמת ישי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11183	מוסדר	חלק		36
11184	מוסדר	חלק		152

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6659. הוראות תכנית ג/ 6659 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 6659
23/11/1997	707	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8156 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8156
22/05/1998		4647	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ מק/ 8156 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ מק/ 8156 / 009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס מרקין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס מרקין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/03/2017	איריס מרקין	08/03/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	חמה נחמה דרור			רמת ישי	האורן	55			hamasrur@gmail.com
	פרטי	ברוך צבן			רמת ישי	האורן	55			baruch.z@meuhedet.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חמה נחמה דרור			רמת ישי	האורן	55			hamasrur@gmail.com
פרטי	ברוך צבן			רמת ישי	האורן	55			baruch.z@meuhedet.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חמה נחמה דרור			רמת ישי	האורן	55			hamasrur@gmail.com
בעלים	ברוך צבן			רמת ישי	האורן	55			baruch.z@meuhedet.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס מרקין			חנתון	(1)	30			markin_iris@ walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	(2)		04-6412694		omar132@be zeqint.net

(1) כתובת : ד.ג. המוביל.

(2) כתובת : ת.ד 1768.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קו בניין עבור מרפסת גג מעל מבנה קיים בשטח וקביעת זכות מעבר לרכב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי נקודתי של קו בנין קדמי מ-4 מ' ל-1 מ' - סעיף 62 א (א)4
- שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי - סעיף 62 א (א)5
- קביעת זכות מעבר - סעיף 62 א (א)19



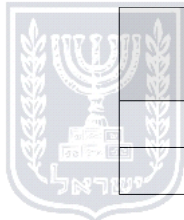
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.553
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

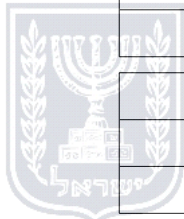
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	9.8			9.8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי	1,102.5			1,102.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

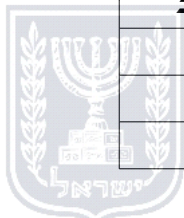
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	328	21.12
מגורים ב'	1,225	78.88
סה"כ	1,553	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	328.84	21.17
מגורים ב'	1,224.69	78.83
סה"כ	1,553.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטрд לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים.</p> <p>ג. חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.</p> <p>ד. חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטрд לסביבה בקומה הראשונה בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	<p>1. מעקה המרפסת יהיה מחומרים קלים, כגון: זכוכית, עץ וכו' ובגובה 1.05 מ'.</p> <p>2. הפרדה בין שכנים במרפסת יהיה מחומרים קלים אך אטומים למראה, כגון: עץ וכו' ובגובה 2.10 מ'.</p>
ב	קווי בנין
	<p>שינוי קו בניין כמסומן בתשריט עבור מרפסת גג ללא קירוי מעל חניה מקורה ומאושרת בהיתר. קו בניין תחתי הוא קו בניין עבור מרפסת לא מקורה בלבד.</p>
ג	זיקת הנאה
	<p>תישמר זיקת מעבר להולכי רגל וכן גישה ברכב למגרש האחורי.</p> <p>זיקת ההנאה תשמש למעבר למגרש האחורי בחלקה ותירשם בלשכה לרישום מקרקעין כחוק.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי						
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13	32	95	5	90	500	1	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט בקו אדום מקווקו- קו בנין תחתי הינו קו בנין עבור חניה ומרפסת לא מקורה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. יוקצו 2 מקומות חניה לכל דירה.

6.2

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2677/0 "רמת ישי" י"פ: 1327 עמ" 638 מיום: 01/01/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

כל שאר ההוראות תהיינה בהתאם לתכניות מאושרות ג/8156 ו- ג/מק/8156/009.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית - מיידית עם אישורה