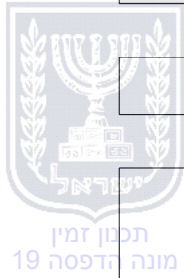


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0346981

הסדרה נקודתית של תואי דרך מאושרת - רמת ישי



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/06/2017

להפקיד את התכנית

23/08/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה גבול צפוני של תוואי דרך מאושרת בתכנית ג/10177, אשר תכנית מס' ג/19554 הרכיבה בטעות על חלקות מגורים מאושרות לפי תוכנית ג/8156 המאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

257-0346981 מספר התכנית

2.332 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

הסדרה נקודתית של תואי דרך מאושרת - רמת ישי

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 215590

קואורדינאטה Y 733764

1.5.2 תיאור מקום

דרום רמת ישי, בצפון שכונת פרדס בחיסכון

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

פרדס וחיסכון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11184	מוסדר	חלק		36, 40, 237
12355	מוסדר	חלק		50-51, 55

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/01/2005	1199	5361	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10177 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10177
02/07/2013	5966	6621	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19554 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19554
23/11/1997	707	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8156 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8156



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אלחפיוז אבוליל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלחפיוז אבוליל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/12/2016	עבד אלחפיוז אבוליל	08/08/2015		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585		

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

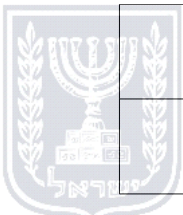
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית רמת ישי	נצרת עילית	(1)		04-9831616	04-9831616	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים

(1) כתובת: רח' הערבה 11 רמת ישי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלחפזי אבוליל		עבד אלחפזי אבוליל, משרד הנדס	עין מאהיל	עין מאהל		046466815		abedel5@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	בשורה חימים	1071		נצרת	(1)		04-6564881	04-6564881	

(1) כתובת : נצרת 16100 ת.ד 6517.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הסדרת תואי דרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרה נקודתית של תואי דרך מאושרת שינוי יעוד מדרך למגורים וממגורים לדרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.332			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	86.96	-32.52	54.44	0 יח"ד מאושרות ומוצעות, בהתחשב בהיקף שטח המגורים ובצפיפות יח"ד-2 יח"ד/ד'.

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	100
דרך מוצעת	200
מגורים א'	3 - 1
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	3 - 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	300
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	2, 1
דרך /מסילה לביטול	שביל	300
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200

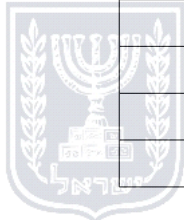
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,187.03	93.77
מגורים א' לפי ג/10177	75.66	3.24
מגורים א'1 לפי ג/10177	69.58	2.98
סה"כ	2,332.27	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
91.33	2,129.98	דרך מאושרת
4.59	106.99	דרך מוצעת
3.89	90.74	מגורים א'
0.19	4.36	שביל
100	2,332.07	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>יותרו הקמת בנינים בהתאם להוראות טבלה בסעיף 5 כדלקמן:</p> <p>א. בתי מגורים חד או דו משפחתיים.</p> <p>ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטריד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים.</p> <p>ג. חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.</p> <p>ד. יותרו חנויות למסחר בקומה הראשונה, בתנאי שהן אינן מהוות מטריד לסביבתן</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסור כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסור כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	ישמש להולכי רגל וכניסה ברכב לבעלי המגרשים בלבד
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסור כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
4	4	3	3	2	7	(2) 2	33	53.6		7.65	45.95	(1)	2 - 1	מגורים א'
4	4	3	3	2	7	(4) 2	33	9.48		0.99	8.49	(3)	3	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

הערה ברמת הטבלה:

בתאי שטח מס' 1 ו 2 מס' יח"ד למגרש יהיה בהתאם לטבלת הזכויות בתוכנית ג/8156, מגורים א' 1
בתאי שטח מס' 3 מס' יח"ד למגרש יהיה בהתאם לטבלת הזכויות בתוכנית ג/8156, מגורים א'
קוי בנין במגרשי המגורים הכלולים בתכנית יהיו בהתאם לסעיף מבנים קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי מגורים א' 1 בתכנית ג/8156.
- (2) מאחר והיקף שטח ייעוד המגורים במצב המוצע אינו עולה לכדי סדר גודל המאפשר הקמת יח"ד אחת, לא פורטו כאן יח"ד מוצעות..
- (3) לפי מגורים א' בתכנית ג/8156.
- (4) מאחר והיקף שטח ייעוד המגורים במצב המוצע אינו עולה לכדי סדר גודל המאפשר הקמת יח"ד אחת, לא פורטו כאן יח"ד מוצעות.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר.

6.3**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני - מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' - 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' - 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי 5.00 מ' - 6.50 מ'

בשטח פתוח 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ 3.0 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה, ו 0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך.

לא ינתן 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

6.3	חשמל
	<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2. 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>3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויוסומן בהיתר הבניה</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.7	מבנים קיימים
	<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר בנדרש.</p> <p>3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול ליפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.9 הפקעות לצרכי ציבור	
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים מכוח תכנית זו לצורכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, ובכפוף לכל דין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.10 הריסות ופינויים	
תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט והשייכת למגרש נשוא ההיתר.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19