



## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת נקודתית ברמת ישי, גוש 11184 חלקה 28 מגרש 213, מטרת התכנית שינוי בקווי בניין לצורך הסדרת פרגולות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין לצורך הסדרת פרגולות רמת ישי	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
257-0558197	מספר התכנית	
0.500 דונם		שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) סעיף קטן 4	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

215475 קואורדינאטה X

734050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' האורן ליד ככר רוטרי

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 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

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
257-0356170	103

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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.	שינוי	005 /6659 /מק/ ג/ 2
07/12/2016	1335	7394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0356170 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0356170



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד מנסור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד מנסור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	07/01/2018	מחמוד מנסור	07/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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 16

**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	דורית בכר			רמת ישי	(1)				
	פרטי	משה בכר			רמת ישי	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב האורן 80 - דירה 3009500 רמת ישי.

(2) כתובת: רחוב האורן 80 - דירה 3009500 רמת ישי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורית בכר			רמת ישי	(1)				
פרטי	משה בכר			רמת ישי	(1)				

(1) כתובת: רחוב האורן 80 - דירה 3009500 רמת ישי.

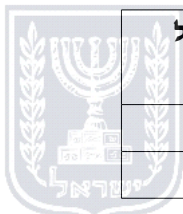
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דורית בכר			רמת ישי	(1)				
בעלים		משה בכר			רמת ישי	(1)				

(1) כתובת: רחוב האורן 80 - דירה 3009500 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	מחמוד מנסור	119105		משהד	(1)		04-8330696		m_mansur@ hotmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גאזי מסאלחה	817		ריינה	(2)				

(1) כתובת: ת"ד 950 משהד 16967.

(2) כתובת: ת"ד 950 כפר ריינה 16940.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 בקווי בניין אחורי וצדדי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בקווי בניין אחורי וצדדי לצורך הסדרת פרגולות

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	103	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	103
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	103

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	505.24	100
סה"כ	505.24	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותר הקמת בניינים בהתאם להוראות טבלה 5 כדלקמן:</p> <p>א. בתי מגורים חד או דו משפחתיים.</p> <p>ב. משרדים של בעלי מקצוע 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 ראשונה בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה עם רשות העתיקות</p> <p>ב. הועדה תהיה רשאית לדרוש תכנית בינוי במידת הצורך, תכנית הבינוי כוללת את העמדת הבניינים ודרכי הגישה לכל מגרש ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4		3 (1)	3	3 (1)	1	2	9.5	8	49.5	95			5	90	500	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 המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי המסומן בתשריט עבור קו בניין תחת-י- תת קרקעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

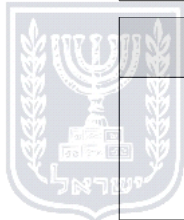
**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>א. חזיתות המבנה יאושרו ע"י מהנדס / אדריכל הועדה כתנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>ב. בעת הגשת תכנית שינוי מפורטת ובקשה להיתר בניה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלות תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומות הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון: רחבה, כיכר כניסה ויציאה למבנה.</p> <p>ג. כניסה לבניין 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 ביצוע גינון בכניסה זו.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. השטח המסומן בתשריט( או שפרטיו מפורטים להלן) 38348/0 " רמת ישי (דרום)" י"פ : 5624 עמ" 1448 מיום : 06/02/2007 הינו/ נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהן הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, יתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>א. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלה לאחר שתובטח אפשרות לביצוע מקומות חניה בתחום המגרש לכל יחידת דיור על פי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה (התשמ"ג 1983)</p> <p>ב. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באישור כלשהו אם לדעת המו"מ והועדה המקומית אפשר להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>ג. הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מנימלי של 1 מ' וצדדי מני' 0 בתנאי הבאים :</p> <p>- גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.4 מ' במקרה של גג שטוח ו 3 מ' במקרה של גג רעפים.</p> <p>- הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>- הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות למבנה המבוקש.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה כחוק. התכנית מבוססת על מגרש מאושר בתשריט מס' 201790500039</p>	
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>-תיל חשוף או מצופה</p>	



חשמל	6.5
<p>5.00 מ'--</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אורירי מבודד (כא"מ).</p> <p>2.00 מ' --</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו---20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו---35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'-- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'-- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ'-- יא. שנאי על עמוד 3 מ'--</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק באשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית</p>	

<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	אלה לאחר שיובטח מיקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא ינתן היתר בניה אלה לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
<b>6.7</b>	<b>תקשורת</b>
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
<b>6.9</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון וגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.
<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .
<b>6.12</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	א. באיזורים המיועדים לבניה והנגישות היחידה אליהן מתוכננת מדרך אשר לא בוצעה עדיין ינתנו היתרים לבניה ולפיתוח רק לאחר שהכבישים הני"ל יבוצעו במלואם. ב. לא יצא היתר בניה בתחום תכנית זו אלא אם הובטח ביצוע דרך גישה סלולה לרכב למגרש בו מבוקש ההיתר ע"י מבקש ההיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>						
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ל.ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל.ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ל.ר						
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						
	מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - מיידית עם אישורה.						