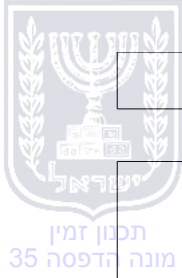


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0359067

**חלוקה בהסכמת הבעלים ושינוי בהוראות בניה - רמת ישי**



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית חלוקת חלקה ל- 4 מגרשים בהסכמת כל הבעלים , ושינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה בהסכמת הבעלים ושינוי בהוראות בניה -רמת ישי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0359067

1.2 שטח התכנית 2.475 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

215775 קואורדינאטה X

734400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברח' האורן 40 ברמת ישי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת ישי - חלק מתחום הרשות: רמת ישי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ברח' האורן ברמת ישי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11184	מוסדר	חלק	3	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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 ג/ 2 /מק/ 6659 ממשיכות לחול.	שינוי	005 / 6659 / 2 / ג/ מק/



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 22 13/09/2019	מוחמד בסול	01/09/2019	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		18: 12 07/11/2019	רמזי קעואר	12/08/2019	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		15: 42 12/11/2018	מוחמד בסול	20/10/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



**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	אמה אנדרן			רמת ישי	האורן (1)		04-9830883	04-9830883	
	פרטי	גל מגלי			רמת ישי	האורן (2)		04-9834067	04-9834067	gal@b-r.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 737.

(2) כתובת: ת.ד 93.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמה אנדרן			רמת ישי	האורן (1)		04-9830883	04-9830883	
פרטי	גל מגלי			רמת ישי	האורן (2)		04-9834067	04-9834067	gal@b-r.co.il

(1) כתובת: ת.ד 737.

(2) כתובת: ת.ד 93.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמה אנדרן			רמת ישי	האורן (1)		04-9830883	04-9830883	
בעלים		גל מגלי			רמת ישי	האורן (2)		04-9834067	04-9834067	gal@b-r.co.il

(1) כתובת: ת.ד 737.

(2) כתובת: ת.ד 93.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול		משרד אדרי' בסול מוחמד	ריינה	ריינה		04/6082722		bssol- mohammad @hotmail.co m
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(1)		04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רח' אלמותנבי 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

חלוקה בהסכמת הבעלים ושינוי בהוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה בהסכמת הבעלים.

שינוי בקווי הבנין.

קביעת זיקת הנאה למעבר.

הקטנת גודל מגרש מינימלי לתא שטח 25.

ניוד זכויות ממגרש למגרש ללא שינוי בסה"כ אחוזי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		25 ,20 ,15 ,10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	25 ,20 ,15 ,10
זיקת הנאה	מגורים א'	25 ,20 ,10
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	25
מבנה להריסה 2	מגורים א'	25 ,20
קו בנין עילי	מגורים א'	20 ,15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,475	100
סה"כ	2,475	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,480.73	100
סה"כ	2,480.73	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תותר הקמת בתי מגורים.  תותר הקמת משרדים של בעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטריד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים .  תותר הקמת חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.  תותר הקמת חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטריד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.  בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטריד לסביבה, הדבר ייבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי הקרקע הגובלת, אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור משרד הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה ומשרד התחבורה.  כמו כן יותנה מתן היתר באישור שירותי הכבאות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>זיקת הנאה למעבר תשמר לגישה לתא שטח 20 דרך תא שטח 25, ברגל וברכב ולמעבר תשתיות. לא תותר כניסה למבנה בתא שטח 25 מכוון זכות המעבר.  זיקת ההנאה שעוברת בתא שטח 20 ו 10 תשמש למעבר תשתיות זיקת ההנאה תרשם בלשכה לרישום מקרקעין כחוק.  תנאי לבנייה בקו 0 הינו אישור תכנית בינוי כוללת למגרשים הרלוונטיים על ידי הוועדה המקומית.  זיקת הנאה בתא שטח 10 תשמש למעבר תשתית קו ביוב וניקוז בלבד.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	
															עיקרי
מגורים א'	10	500	4.6%	82.89%	87.49	47.5	8	(1) 7	2	3	3	3	3	2	4
מגורים א'	15	500	5.12%	92.12%	97.24	47.5	8	(1) 7	2	3	3	3	3	2	(3) 4
מגורים א'	20	500	5.16%	92.76%	97.92	47.5	8	(1) 7	2	3	3	3	3	2	(3) 3.3
מגורים א'	25	400	5%	90%	95	47.5	8	(1) 7	2	3	3	3	3	2	(4) 4

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

תותר הקמת 4 יח"ד בלבד על שטח של 500 מ"ר. לא יותרו יותר מ 4 יח"ד במבנה אחד במגרש מעל 1 דונם חובה על מגיש הבקשה להגיש תשריט חלוקה לאישור הוועדה . תותר הקמת שני מבנים על מגרש אחד, בתנאי שהמרחק ביניהם לא פחות מ -6' ובתנאי אישור מהנדס הוועדה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הגבהת המבנה ב- 2.0 מ' לעלייה לגג או לגג רעפים ובתנאי שלא תוצר קומה נוספת..

(2) על פי קו אדום מקוקו בתשריט ..

(3) על פי קו אדום מקוקו בתשריט . במקרה של חלוקה משנה, בגבול אשר לגביו אין הגדרות קו בניין מכוח התשריט, יקבעו קווי הבניין שבטבלה. בתאי שטח 20 ו-15 ו 15- ניתן יהיה לבנות בקו בניין אפס על הגבול המשותף בין תאי השטח, בתנאי הסכמת הבעלים במגרשים הרלוונטיים, ובתנאי של חפיפה מלאה בקירות המבנים בקו בנין אפס..

(4) על פי קו אדום מקוקו בתשריט . בתאי שטח 25 ו-15 ניתן יהיה לבנות בקו בניין אפס על הגבול המשותף בין תאי השטח, בתנאי הסכמת הבעלים במגרשים הרלוונטיים, ובתנאי של חפיפה מלאה בקירות המבנים בקו בנין אפס..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד על פי תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה (התשמ"ג-1983) העדכניות. תנאי למתן היתר בניה הבטחת 2 מקומות חניה לכל יח"ד.</p> <p>ב- לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם לדעת המו"מ והועדה המקומית אפשר להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.</p> <p>ג- הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי 0 בתנאים הבאים:</p> <p>- גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו-3.0 מ' במקרה של גג רעפים.</p> <p>- הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>- הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות למבנה המבוקש.</p>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>הוראות בנושא חשמל</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>ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה 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.</p>

6.4

חשמל

מהתיל הקיצוני-מציר הקו

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

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

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי 5.00 מ' - 6.50 מ' מ'

בשטח פתוח 8.50 מ' מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

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

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

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לתת קרקעיים לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

יש לשמור על הקרקע הדרושה לצורכי ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתיות של המועצה המקומית.

אין לבצע עבודה כלשהי בשטחים הנ"ל ובמרחק של 1.5 מ' מהם, פרט לעבודות הדרושות למטרה זו. שינוי תווי המערכות הקיימות או המתוכננות יחויב באישור המועצה המקומית ויבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.

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

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

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





תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	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.
<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי לבנייה בקו בניין 0, הינו אישור תכנית בינוי כוללת למגרשים הרלוונטיים על ידי הוועדה המקומית.
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.10</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה /חפירה ראשון או מימוש זכויות במגרש הרלוונטי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו , תוך 3 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



