

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0653196

שינוי בהוראות בנייה - שכונת פרדס בחיסכון, רמת ישי

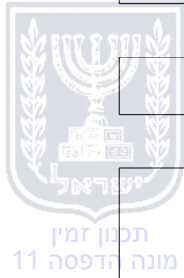
צפון

מחוז

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

תכנית מאושרת ג/10177- שכונת פרדס בחיסכון רמת ישי קבעה הוראות בנייה אשר מקשות על מימוש התכנית ואשר חלקן מחייב פרסום הקלות בכל בקשה להיתר המוגשת בשכונה. מוצע בתכנית שינוי בגובה מבנה ובאופן מדידת הגובה, הגדלת התכסית והקטנת קווי בניין וקומות בשטח למבני ציבור וספורט. כמו כן מוצעת הרחבת דרך מאושרת על מנת לאפשר גישה למגרשים הגובלים בתכנית מצפון ואשר הגישה הסטטוטורית אליהם היום הינה דרך שבילים צרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בנייה- שכונת פרדס בחיסכון, רמת ישי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0653196

מספר התכנית

141.890 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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

215551

קואורדינאטה Y

733706

1.5.2 תיאור מקום

שכונת פרדס בחיסכון בחלק הדרומי של מרכז הישוב רמת ישי וגובל במרחב תכנון יזרעאלים

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 בחיסכון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12355	חדש רשום	חלק		43
12784	חדש רשום	כל הגוש	5-12, 19, 24-41, 43, 45-122	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12784	11184

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יזרעאלים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10177	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10177 ממשיכות לחול.	5361	1199	27/01/2005
ג/ 8156	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8156 שלא שונו במסגרת תכנית ג/ 10177 ממשיכות לחול.	4590	707	23/11/1997
257-0342048	ללא שינוי	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 257-0342048	7505	6009	15/05/2017
257-0346981	ללא שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 257-9346981	7717	5884	04/03/2018

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/ 19554

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף חביב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יוסף חביב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/07/2018	יוסף חביב	14: 42 27/02/2019		לא

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



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
אדר'	ועדה מקומית	ועדה מקומית, יוסף חביב	36693	ועדה מקומית מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית רמת ישי	רמת ישי	הערבה	11	04-9831616	04-9835679	mehandes@ramat-yishay.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית רמת ישי	רמת ישי	הערבה	11	04-9831616	04-9835679	mehandes@ramat-yishay.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	יוסף חביב	36693	ועדה מקומית מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6453889		yousef@mav.co.il

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 בהוראות בנייה והרחבת דרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בגובה ומספר קומות מותר למבנה

הגדלת תכסית קרקע

שינוי בקווי בניין ביעוד מבני ציבור וספורט, ובדרך מס' 2

שינוי בהוראות בינוי

הרחבת דרך



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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	20 - 22
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10 - 16

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

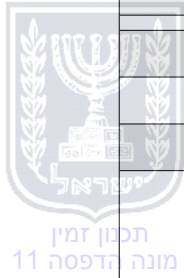
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,620	6.78
דרך מוצעת	11,250	7.93
דרך משולבת	14,980	10.56
מבני ציבור	1,630	1.15
מבני ציבור וספורט	18,940	13.35
מגורים א	12,570	8.86
מגורים מיוחד	63,110	44.48
שביל הולכי רגל	2,150	1.52
שטח ציבורי פתוח	7,640	5.38
סה"כ	141,890	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,389.88	0.98
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	140,970.33	99.02
סה"כ	142,360.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, תשתיות, גינון וחנייה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בנייה בתחום דרך פרט למתקני דרך
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	התכנית אינה משנה יעודי קרקע ושימושים. השימושים ויעודי הקרקע הם בהתאם לשימושים המאושרים בתכניות המאושרות החלות על התחום הרלוונטי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי על פי התכניות המאושרות, מלבד מה ששונה בתכנית זו.



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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת										
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות				גודל מגרש מזערי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת												
(5)	3 (4)	3 (4)	3 (4)	2 (3)	8 (2)		250	42		20	60 (1)	290	מגורים מיוחד בתכנית ג/ 10177	12, 10	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	5	5	2	8			45		20	45	2000	מבני ציבור וספורט	11		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4 (9)	4	3	3	2	8 (8)	2 (7)		33		7	60	500 (6)	מגורים א' לפי תכנית 8156/ג	15, 13	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4 (14)	3 (13)	3 (13)	3 (13)	2 (3)	8 (2)		6	42		(12)	(11)	510 (10)	מגורים לפי תכנית 257-0342 048	14	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4 (17)	5 (16)	3	3	2	8			40	320 מ"ר	320 מ"ר	1180 מ"ר	1890 (15)	לפי תכנית מס' 257-0342 048	16	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

תותר העברת זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

תאי שטח 10,12 כוללים את חלקות 122-93,95-76,48-43,41-24,19 בגוש 12784.

תא שטח 11 כולל את חלקה 67 בגוש 12784.

תאי שטח 13,15 כוללים את חלקות 10-5 בגוש 12784.

תא שטח 14 כולל את חלקה 66 בגוש 12784.

תא שטח 16 כולל את חלקות 75,74,71 בגוש 12784

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כ- 60% שטחי הבנייה בכל מגרש יהיו בהתאם לקבוע בתכנית ג/10177 בטבלה 19.3.
- (2) הגובה כולל מסתורי מערכות מעקה גג או גג רעפים. יימדד ממפלס קומת הקרקע של המבנה..
- (3) ובנוסף תותר קומת מרתף במסגרת אחוזי הבנייה שבטבלה, ובגובה שלא יעלה על 2.30 מ'..
- (4) ניתן לחבר בין מגרשים סמוכים כדי ליצור מבנים- עד 4 יח"ד במבנן. במקרה כזה יהיו קווי הבנייה האחוריים ו/או הצדדיים 0..
- (5) לפי הרוזטה בתשריט, או 4 מ' במגרשים אשר אינם גובלים בדרכים. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין צידי וקדמי 0..
- (6) עבור 1 יח"ד במגרש מינימלי. 600 מ"ר עבור 2 יח"ד במגרש מינימלי.
- (7) במגרש מינימלי של 500 מ"ר- 1 יח"ד. במגרש מינימלי של 600 מ"ר- 2 יח"ד.
- (8) תותר הגבהת המבנה ב- 1.0 מ' במקרה של גג רעפים ובתנאי שלא תיווצר קומה נוספת.
- גובה הבניין יימדד מפני מפלס קומת הקרקע של המבנה..
- (9) או על פי הרוזטה במגרשים הגובלים בדרכים מאושרות. תותר הקמת חנייה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0 לאחר קבלת חוות דעת השכן הגובל..
- (10) גודל המגרשים בתא שטח זה יהיה בהתאם למאושר בתכנית מס' 257-0342048.
- (11) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטח עיקרי בתא שטח זה יהיה בהתאם למאושר בתכנית מס' 257-0342048.
- (12) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטח שירות בתא שטח זה יהיה בהתאם למאושר בתכנית מס' 257-0342048.
- (13) ניתן לחבר בין מגרשים סמוכים כדי ליצור מבנים- עד 4 יח"ד במבנן. במקרה כזה יהיו קווי הבנייה האחוריים ו/או הצדדיים 0..
- (14) תותר הקמת חנייה מקורה בקו בניין קדמי וקו בניין צדדי 0..
- (15) מתוך תא השטח יוקצו לפחות 600 מ"ר לצורכי שטח ציבורי פתוח..
- (16) קו בניין לדרך מס' 2 בתכנית ג/10177.
- (17) קו בניין לדרך מקומית משולבת בתכנית ג/10177..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****הערות לטבלת הזכויות**

כל הוראות תכנית ג/10177 ו-257-0342048 שלא שונו במסגרת תכנית זו ממשיכות לחול על השטח.

הוראות תכנית זו אינן חלות על יעודי הקרקע אשר לא צוינו בעמודת שימוש בטבלה 5, מלבד הדרך המוצעת.

6.2**הוראות בינוי**

ניתן לחבר בין מגרשים גובלים על מנת ליצור מבניים. המבניים לא יכללו יותר מ- 4 יחידות דיור ברצף אחד.

פיתוח המגרשים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות, כולל חומרי בנייה, גובה גדר ופרטי פיתוח. לכל מבנה ייקבע פתרון להסתרת בלוני הגז. לא תותר התקנת בלוני גז גלויים. לא תותקן צנרת חשופה על קירותיו החיצוניים של הבניין.

6.3**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.

6.4**חניה**

תנאי למתן היתר בנייה הינו הקצאת 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור. מקומות חנייה לשימושים נלווים יהיו בהתאם לתקנות התקפות בעת מתן ההיתר.

בתאי שטח 13,15 תותר הקמת חנייה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי 0. גובה החנייה לא יעלה על 2.4 מ' במקרה של גג שטוח ו- 3.0 מ' במקרה של גג רעפים, תוך הבטחת הניקוז למגרש המבקש וקבלת חוות דעת השכנים הגובלים.

בתאי שטח 10,12,14 תותר הקמת חנייה מקורה עד גובה 2.2 מ' נטו בקו בניין קדמי וצדדי 0. בשטחים המיועדים לצורכי ציבור- תנאי למתן היתר בנייה הינו הקצאת מקומות חנייה בהתאם לתקנות.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

בתכנית ג/10177 נקבעה חלוקה למגרשי מגורים. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי בטבלה 5.

תאי שטח 13,15- במגרשים מעל 1 דונם יש להגיש תשריט חלוקה לאישור הוועדה המקומית. רישום החלוקה ייעשה כחוק.

6.6**חשמל**

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. (מציר הקו / מהתיל הקיצוני)

- א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :
- בשטח בנוי 6.50 מ' / 5.00 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.6	חשמל
	בשטח פתוח --- / 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי 13.00 מ' / 9.50 מ' 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 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. מערכת קווי החשמל לתאורת רחובות תהיה תת קרקעית.
6.7	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית 2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. 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
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשיעור רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ככל שלא יוחזרו, ובכפוף לכל דין השטחים המיועדים לדרכים, בתאי שטח: 20,21,22, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית- מיידיית עם אישורה

