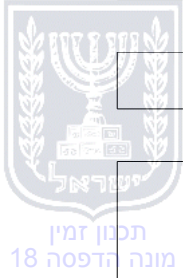


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0588996

הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין מגרש 185 - 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

התכנית חלה על מגרש מס' 18 ברחוב האורן, רמת ישי.  
תכנית זו באה להסדיר קו בנין צידי לבריכת שחיה ול-מ.מ.ד קיים ותוספת זכויות בניה לצורך קבלת היתר לתוספת לבית קיים בקומת עמודים שנסגרה, 50 מ"ר שטח עיקרי ו 20 מ"ר שטח שרות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין מגרש-185 רמת ישי

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0588996

1.2 שטח התכנית 0.653 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) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	216015
קואורדינאטה Y	734498

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב האורן - סמטת מעלה כרכום

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת ישי	האורן	18	

שכונה צפונית-רחוב האורן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11181	מוסדר	חלק	185	

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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	2 /ג/ מק/ 6659 /005

**הערה לטבלה:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/12804 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית ג/12804 ממשיכות לחול ילקוט פרסומים 5159 תאריך 13/02/2003



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 29 03/09/2018	איתי זהבי	26/07/2017	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**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	אלון ביליה			רמת ישי	האורן	22	04-8111030	04-8111030	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון ביליה			רמת ישי	האורן	22	04-8111030	04-8111030	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלון ביליה			רמת ישי	האורן	22	04-8111030	04-8111030	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלם בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	783	מודדי טבעון	עפולה	שד ארלוזורוב		04-6702523	04-6702523	modaday@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 קווי בנין צידיים ותוספת זכויות עיקריות למגרש 185 רמת ישי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין צידי שמאלי .
2. שינוי קו בנין צידי ימני .
3. תוספת 50 מ"ר זכויות בניה עיקריות .
4. תוספת 20 מ"ר שטח שרות בתת קרקעי .
5. תוספת קומה מתחת למפלס כניסה קובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	185

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	185
זיקת הנאה	מגורים א'	185
מבנה להריסה 2	מגורים א'	185
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	185

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	653	100
סה"כ	653	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	652.67	100
סה"כ	652.67	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> א. בתי מגורים ב. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים אשר אינם מהווים מטריד לסביבה וכחלק ממבנה המגורים. ג. חניות פרטיות ד. חנויות למסחר באשור הוועדה המחוזית ושאינם מהווים מטריד לסביבה ובקומה ראשונה בלבד.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> בשטח זה תותר מעבר רגלי וכלי רכב ותשתיות.
ב	<b>ניקוז</b> ניקוז מי הבריכות : 1. ניקוז מי הבריכות ייעשה למערכת הביוב העירונית. 2. מלוי והורקת הבריכה יהיו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת מהבריכה אל רשת המים העירונית ומהביבים לבריכה ומתקניה. 3. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה שתהיה מפוסלת ותתאים למאחז יד או לחילופין יותקנו סקימרים במספר מתאים. 4. בבריכה תותקן מערכת סינון וחיטוי של המים. מערכת החיטוי תפעל באופן אוטומטי (אסורה שפיכה ידנית של חומר חיטוי בבריכה).
ג	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> 1. היתר בניה לבריכה פרטית מותנה באשור יועץ בטיחות ויועץ סביבתי. 2. הנחיות והוראות עיצוב ארכיטקטוני: א. חזיתות המבנה יאושרו ע"י מהנדס/אדריכל הוועדה כתנאי לקבלת היתר בניה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
צידני- שמאלי (7) 3	צידני- ימני (7) 3	מתחת לכניסה הקובעת (6) 1	מעל הכניסה הקובעת 2	(5) 7	4	2	40	77.7	507.5 מ"ר	(4) 20	(3) 50	(2) 45.7	(1) 391.8	653	185	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
4 (7)	4 (7)	185	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

### הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ זכויות מותרות.

ב. גובה הבניין יקבע יקבע מפני קרקע טבעית בכל נקודה.

ג. בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטרד 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.

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

(1) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 60% משטח המגרש..

(2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 7% משטח המגרש..

(3) הערך מתיחס למ"ר, הערה: בהתאם לסעיף 62א(א)16ב, של תא שטח 185 ליחידה מזרחית (חלק 2)..

(4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: תוספת שטח שרות תת קרקעי בהתאם לסעיף 62א(א)15 של תא שטח 185 ליחידה מזרחית (חלק 2)..

(5) תותר הגבהת המבנה ב 2 מטר נוספים במקרה של גג רעפים או מסתור דודים ובתנאי שלא תוצר קומה נוספת.

(6) ליחיד מזרחית בלבד(חלק 2)..

(7) או לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. קו בניין תחתי הוא קו בניין לבריכת השחייה בלבד. קו בניין הוא קו בניין למבנה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה פיתוח שטח בה יפורטו גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה.</p> <p>לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בנויה בגובה של 0.90 מ' -1.50 מ' מצופה אבן גלילית תכנית פיתוח שטח תיערך בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.</p> <p>3. נטיעות עצים ושמירתם:</p> <p>א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.</p> <p>ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה. כמו כן להיכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.</p> <p>ג. הועדה המקומית או רשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים לאשור ועדה המקומית.</p>	
<b>6.3</b>	<b>מיגון אקוסטי</b>
<p>מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים לקומת המגורים יבוצע בלוי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש לבניין הגובל ולדיירי בנין המגורים בתחום המגרש הנדון. כל בקשה להיתר בניה תועבר לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לכל יחיד יוקצו 2 מקומות חניה.</p> <p>1. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם לדעת המו"מ והועדה המקומית אפשר להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>2. הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי 0.</p> <p>בתנאים הבאים:</p> <p>א. גובהו של המבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו 3.0 מ' במקרה של גג רעפים.</p> <p>ב. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבוקש.</p> <p>ג. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות למבנה המבוקש.</p>	
<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p>	

<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 חשמל</b></p> <p>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	<p><b>6.8</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>6.8</b>	<b>חשמל</b>
<p>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 דעתה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
<p><b>מים :</b></p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p><b>ניקוז :</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה באישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>ביוב :</b></p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יש לשמור על הקרקע הדרושה לצורכי ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית.</p> <p>אין לבצע עבודה כלשהו 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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	ל"ר	ל"ר

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : מיידיית מיום אישורה.