

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה על מנת לבטל חלק מדרך מאושרת ולהסדיר שטח מגורים בהתאם להיתר בנייה ולפי אישור ותכניות ביצוע של המועצה המקומית רמת ישי.
זאת, על מנת להסדיר חניות לבית מגורים קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/24601 - ביטול חלק מדרך מאושרת - רמת ישי
מספר התכנית	מספר התכנית	257-0664417
שטח התכנית	שטח התכנית	1.006 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לי"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	216517
קואורדינאטה Y	734533

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הערבה 6.

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	הערבה	6	

שכונה הערבה, רמת ישי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12049	מוסדר	חלק	8	105

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	03/10/2018	חוסייין עבד אלחלים	15: 54 03/04/2019	סקר עצים קני"מ 1: 250	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/03/2019	איתי זהבי	10: 25 27/03/2019	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 250	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



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	אבינעם צימרמן			יקנעם עילית	(1)	3	054-2007274		avinoamtzi merman@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבינעם צימרמן			יקנעם עילית	(1)	3	054-2007274		avinoamtzimerman @gmail.com

(1) כתובת: דירה 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	02-5456058	

(1) כתובת: ת.ד 580.

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	86522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(2)		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : מושב ציפורי 12.

(2) כתובת : כפר מנדא ת.ד 1271.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

ביטול חלק מדרך קיימת והסדרת שטח מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול חלק מדרך מאושרת.

2. הרחבת שטח מגורים.

3. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	103
דרך מאושרת	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	103
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	103
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	103
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	38.95	3.87
מגורים א 1	967.5	96.13
סה"כ	1,006.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15.65	1.56
מגורים א'	990.8	98.44
סה"כ	1,006.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



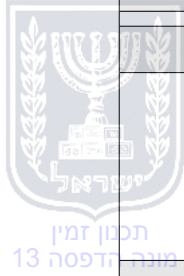
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	-בתי מגורים חד או דו משפחתיים. -משרדים לבעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטרד סביבתי ומהווים חלק ממבנה המגורים. -חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי היתרי הבניה יעמדו בהנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפים בעת מתן היתר הבניה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה א- יותרו הקמת בניינים בהתאם להוראות טבלת זכויות בניה כדלקמן : 1. הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית הרכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי 0 וצדדי מינימלי 0. בתנאים הבאים : 2. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.4 מ' במקרה של גג שטוח ו 3 מ' במקרה של גג רעפים. 3. הבטחת ניקוז לכיוון המגרש המבוקש. 4. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, העברת תשתיות קוויות, גינון.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7 (3)	2 (2)	33	70	מתחת לכניסה הקובעת
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 7	(2) 2	33	70			10%	60%	(1) 600	מגורים	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:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות הבניה.
- גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית לקצה הגג בכל נקודה ונקודה.
- השימושים למשרדי בעלי מקצועות חופשיים יוגבלו עד 30 מ"ר לכל יח"ד מתוך סה"כ זכויות הבניה המאושרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- יותר גם גודל מגרש מינימאלי של 400 מ"ר..
- 2 יחידות למגרש מינימאלי בשטח 600 מ"ר, יחידת דיור אחת בשטח מגרש מינימאלי 400 מ"ר..
- תותר הגבהת מבנה ב 2 מ' נוספים במקרה של גג רעפים, בתנאי שלא תיוצר קומה נוספת..
- לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>
6.2	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
6.3	חשמל	<p>א.. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <ul style="list-style-type: none"> מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' <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>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>

	חשמל	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>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.</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>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>1. 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>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ולאחר שיסומנו בבקשה בהיתר הבניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	שמירה על עצים בוגרים	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>על שטח בו מסומנים עצים בוגרים לשימור או לעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון פקיד היערות.</p> <p>לא תורשה עקירת או העתקת עץ לשימור, ותנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	עתיקות	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</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>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	פיקוד העורף	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>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.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	שרותי כבאות	6.8
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הועדה המקומית.</p>	
	היטל השבחה	6.9
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
	הפקעות ו/או רישום	6.10
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין.</p>	
7. ביצוע התכנית		

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ך	לי"ך

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה עד 7 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13