

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0784868

שינוי בקווי בנייה בחלקה 36 בגוש 11183 ברמת ישי

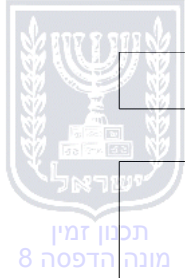
צפון

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

שינוי קווי בנייה הקבועים בתכנית לפי סעיף 62(א) סעיף קטן 4 , להסדיר קו בניין צידי לפי חלק מאושר . ושינוי בקו בניין אחורי להסדרת והקמת מחסן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	257-0784868
-------------	-------------

שטח התכנית	1.225 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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 215664

קואורדינאטה Y 734218

1.5.2 תיאור מקום

ברח' האורן 55 ברמת ישי

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	55	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11183	מוסדר	חלק		36

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



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/ 8156	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8156 ממשיכות לחול.	4590	707	23/11/1997
ג/ מק/ 8156 / 009	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ מק/ 8156 / 009 ממשיכות לחול.	4647		22/05/1998
257-0423574	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0423574 ממשיכות לחול.	7583	9282	12/09/2017

הערה לטבלה:

מספר עמוד בילקוט פרסומים לתכנית ג/מק/8156/009 הוא 3788

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				מוחמד בסול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוחמד בסול		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/08/2019	מוחמד בסול	18:05 07/11/2019		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	גונן נוסבאום			רמת ישי	האורן	55	054-6090045		gonen-nu@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גונן נוסבאום			רמת ישי	האורן	55	054-6090045		gonen-nu@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גונן נוסבאום			רמת ישי	האורן	55	054-6090045		gonen-nu@gmail.com
בעלים		ענת נוסבאום			רמת ישי	האורן	55	054-6090045		gonen-nu@gmail.com

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	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206	04-6453206	kama576@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד 439.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 הוראות בנייה במגרש מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי הבניין



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,225	100
סה"כ	1,225	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,224.75	100
סה"כ	1,224.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- מגורים. ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים. ג- חנויות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי. ד- חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בקומה הראשונה בלבד.
4.1.2	הוראות
א	חניה הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי אפס וצדדי מינימלי 0. בתנאים הבאים: 1- גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' במקרה של גג שטוח ו- 3.0 מ' במקרה של גג רעפים. 2- הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש. 3- הסכמת כל בעלי החלקות או המגרשים הסמוכים.
ב	עיצוב אדריכלי 1- מעקה המרפסת יהיה מחומרים קלים, כגון: זכוכית, עץ וכו' ובגובה 1.05 מ'. 2- הפרדה בין שכנים במרפסת יהיה מחומרים קלים אך אטומים למראה, כגון: עץ וכו' ובגובה 2.10 מ'.
ג	זיקת הנאה תישמר זיקת מעבר להולכי רגל וכן גישה לרכב למגרש האחורי. זיקת ההנאה תשמש למעבר למגרש האחורי בחלקה ותירשם בלשכה לרישום מקרקעין כחוק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת								מזרח	מערב	צפון	דרום
		גודל מגרש מזרחי	עיקרי	שרות						קדמי				
מגורים ב'	1	500	90	5	95	32	4 (1)	8 (2)	13	3	(3)	(3)	(3)	(3)

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:

- 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.
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במגרש מתוך טבלת הזכויות בתכנית ג/מק/009/8156..
- (2) מתוך טבלת הזכויות בתכנית ג/מק/009/8156..
- (3) לפי המסומן בתשריט בקו אדום מקווקו, קו בנין תחתי הינו קו בנין עבור חניה ומרפסת לא מקורה ועבור מחסן בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א- חזיתות המבנה יאושרו ע"י מהנדס/אדריכל הועדה כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ב- הועדה רשאית להתיר הקמת שני מבנים על מגרש אחד בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 6 מ'.
- ג- למגרשים מ-1 דונם ומעלה יש להגיש תשריט חלוקה לאישור הועדה.
- ד- הועדה תהא רשאית לדרוש תכנית בינוי במידת הצורך.
- תכנית הבינוי כוללת את העמדת הבניינים ודרכי הגישה לכל מגרש ותאושר ע"י הועדה המקומית.

6.2**עתיקות**

- 1- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן 6835/0 "רמת ישי, " י"פ : 4918 עמ" 4739 מיום : 11/09/2000 הינו/נס אתר/י
- עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש, תנאי למתן היתר בניה יהיה הקצאת 2 מקומות חניה לכל דירה.

6.4**חשמל**

- איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- מהתיל הקיצוני - מציר הקו
- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' - 2.25 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' - 1.75 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :
- בשטח בנוי 5.00 מ' - 6.50 מ'
- בשטח פתוח 8.50 מ'
- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :
- בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ'



6.4	חשמל
	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 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 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' מקי 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
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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.



6.7	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.
6.8	פיתוח סביבתי
	על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה ופורט גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו- או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה. 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 בקנ"מ 1:100 על רקע מפת מדידה ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	הרחקת אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיסומן מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתכנית פיתוח השטח בתאום עם המועצה.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	נטיעת עצים ושמירתם:

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

א- הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעם לדרך.

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.

ג- הועדה המקומית או הרשות 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.

בזק:

כל מבקש היתר בניה מחוייב בתאום עם חברת בזק.

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2

מימוש התכנית

מיידיית מיום אישורה.