

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0814756

תוספת יחידת דיור במגרש מינימאלי-רמת ישי

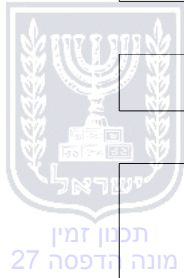
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית **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 משנה הוראות בינוי על מנת לאפשר הקמת 2 מבנים בני 3 יח"ד, כל אחד על מגרש מינמלי של 559 מ"ר. התכנית מציעה העברת אחת מ-4 הקומות המותרות אל מתחת למפלס הכניסה, כקומה תת קרקעית, כמו כן התכנית מציעה הקטנת קווי בניין צידיים ל- 3 מ',



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת יחידת דיור במגרש מינימאלי-רמת ישי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0814756

מספר התכנית

1.234 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא 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	216400
קואורדינאטה Y	734360

1.5.2 תיאור מקום

בין סמטת השסק לרחוב אחירותם

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 שכונה מזרחית - רמת ישי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11182	מוסדר	חלק	155, 158	

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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		4590	707	23/11/1997



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				לליב יחיאלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לליב יחיאלי		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה			23/12/2020	אוסמה סמעאן	11: 11 23/12/2020	סקר עצים	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	27/05/2021	לליב יחיאלי	11: 05 27/05/2021	מצב מאושר	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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובנייה מבוא עמקים	נוף הגליל	ציפורן (1)	5	04-6468585		yousef@ma-vo.co.il
	פרטי	בני גן אור			רמת ישי	(2)	3	077-5057030	077-4703964	levyamir4@gmail.com
	פרטי	שרה גן אור			רמת ישי	אחירותם (3)	3	077-5057030	077-4703964	levyamir4@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הוועדה המקומית תהיה מגישת התכנית- לגבי חלקה 158 בלבד.

(2) כתובת: סמטת השסק 2 במזרח ואחירותם 3 במערב.

(3) כתובת: סמטת השסק 2 במזרח, ואחירותם 3 במערב.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מועצה מקומית רמת ישי	רמת ישי	(1)		04-9831616		ofer@ramat-yishay.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: רמת ישי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית	עורך ראשי	לליב יחיאלי	20486060		שער אפרים	שגיא	3	09-8788612		laliv9@gmail.com
	מודד	אוסמה סמעאן	940		פסוטה	(1)				aa.simaan@gmail.com

(1) כתובת : פסוטה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ניוד זכויות מעיקרי לשירות

שינוי בקווי בניין

הגדלת מספר יחידות דיור

קביעת קומה תת קרקעית מתוך הקומות המותרות

ניוד זכויות ממגרש למגרש



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 ומסחר	2, 1			
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
		זיקת הנאה	מגורים ומסחר	2
		להריסה	מגורים ומסחר	1
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ומסחר	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	1,233	100
סה"כ	1,233	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,234.13	100
סה"כ	1,234.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים חד או דו משפחתיים. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביב ומהווים חלק ממבנה מגורים. - חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי. - מסחר בתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה, יותר בקומה הראשונה של המבנה. - בהתאם לרשימת התכליות יותר מסחר אשר אינו מהווה מטרד לסביבה, הדבר יבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי זכויות בקרקע הגובלות, אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור משרד הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה ומשרד התחבורה. כמו כן, יותר מתן היתר באישור שירותי הכבאות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יאושר ניוד זכויות בסך 79.2 מ"ר עיקרי ו 6.6 מ"ר שטחי שירות מתא שטח 2 לתא שטח 1
ב	בינוי ו/או פיתוח - בקומת הקרקע (הכניסה הקובעת) יותר שימוש מגורים או מסחר. - יותרו עד 3 יח"ד למבנה במגרש, מימוש תוספת יחידות הדיור תהיה בתנאי של מימוש שימוש מגורים בלבד מתוך רשימת השימושים המוצעת. - יותר מבנה אחד בלבד במגרש (מלבד מבנה חניה שהוועדה רשאית לאשר).
ג	זיקת הנאה זיקת ההנאה למעבר תשמש לצורך גישה ברגל וברכב לחלקה 155 מכוון דרך מס' 2, ולמעבר תשתיות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי
(6)	3 (5)	3 (4)	3 (4)	1	3	12 (3)	3 (2)	65	260	65	15	180	559 (1)	1	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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 העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ אחוזי בנייה
- מימוש תוספת יחידת הדיור במגרש יהיה בתנאי של מימוש המגורים בלבד מתוך רשימת השימושים, במידה של שימוש נוסף - מספר היחידות יהיה: 1 יח"ד במגרש מינימלי של 500 מ"ר ו- 2 יח"ד במגרש מינימלי של 559 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מינימלי למגורים. במקרה של מימוש שימוש מסחרי, גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר ליחידת דיור אחת ו- 559 מ"ר לשתי יחידות דיור.
- (2) במגרש מגורים. במקרה שמוצע במגרש גם שימוש מסחרי, תותר יח"ד אחת במגרש של 500 מ"ר, ו- 2 יח"ד במגרש בן 559 מ"ר, בכל מגרש תותר הקמת מבנה אחד בלבד.
- (3) הגובה ימדד מרצפת מקומת כניסה מעל קומת מרתף, כולל מעקות גג ומסתור מערכות..
- (4) עד 2 קומות מעל הקרקע לא כולל קומת המרתף, קומה שלישית בנסיגה 1 מ' - קו בנין 4 מ'.
- (5) בגבול שני מגרשים במקרה של חלוקת המגרש..
- (6) קו בנין לכוון דרך מס' 78- 4 מ', קו בנין לכוון דרך מס' 2- 3 מ' מגבול החלקה..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2677/0 "רמת ישי" י"פ : 1327 עמ" 638 מיום : 01/01/1967 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .
- 2 . כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תנואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .
- 3 . במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 4 . במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 5 . היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה.
- הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב בקו בניין קדמי 1 מ' וקו בניין צידי 0 מ' .
- 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 גובה מקסימלי של הגג.
 - 2- הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
 - 3- קבלת חוות דעת השכנים הגובלים.

6.3**חשמל**

- 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.
- ב. תחנות השנאה
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.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

6.3

חשמל

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 אווירי 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'
 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.
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.
 על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
 על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
 (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תברואה - 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
 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.
 מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.5

איחוד וחלוקה

תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור תשריט חלוקה לתא שטח מס' 1 .

6.6

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ע"פ פקודת היערות , וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור .
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שעקבע מהנדס הוועדה המקומית , לרבות סימון רדיוס צמרת העץ , ככל שיידרש .
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.7

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בנייה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות פיקוד בהעורף.

6.8

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

-מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

-תנאי למימוש הזכויות בתחום התכנית יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתכנית .

6.9

מרתפים

המרתף ישמש לחנייה ושטחי שרות בלבד.

6.10

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה