

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0667600

רמת ישי - חלוקה בהסכמה ושינוי חלק מהוראות התוכנית

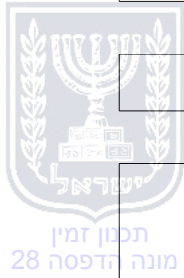
צפון

מחוז

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

1. חלוקה בהסכמה של 3 מגרשי מגורים ביעוד של - מגורים א'. ויעודים של - שצ"פ ודרכי גישה.
2. שינוי בחלק מהוראות התוכנית וסימון חלק מהמחסנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רמת ישי - חלוקה בהסכמה ושינוי חלק מהוראות התוכנית
-----------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	257-0667600
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	4.984 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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)
----------------------	---

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
-------------------------	---

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	216500
קואורדינאטה Y	734050

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח - כביש גישה למגרש מרח' הכלניות. המגרש גובל בדרום ברח' היסמין.
מצפון שצ"פ

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	הכלניות	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11182	מוסדר	חלק	17	

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 את תוכנית ג/ 8156. בתחומה של תוכנית זו בלבד	4590	707	23/11/1997
ג/ מק/ 8156 / 009	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/ מק/ 8156 / 009 בתחומה של תוכנית זו בלבד.	4647		22/05/1998
ג/ 12062	ללא שינוי		5117	135	03/10/2002



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				אברהם סלע			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אברהם סלע		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	07/07/2018	אברהם סלע	10: 30 26/08/2020	נספח חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	26/08/2020	אברהם סלע	10: 37 26/08/2020		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	12/07/2019	אברהם סלע	13: 00 31/05/2021	תוכנית 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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	יצחק גיסיס			רמת ישי	(1)				izakgis@h omail.com
	פרטי	שלמה גל			רמת ישי	(2)				sh_gal3@ne tvision.net.i l
	פרטי	יוסף פורת			רמת ישי	(1)				sara.ha.port @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הכלניות 20.

(2) כתובת: היסמין 27.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהם סלע		אבי סלע אדריכל	רמת ישי	רמת ישי	5	04-9836767		sela217@gma il.com

תכנון זמין
הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה משה	640		עפולה	(1)				mt2020@mod aday.org

(1) כתובת : ת.ד 2370 עפולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

חלוקה בהסכמה של הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמה של הבעלים.

2. שינוי בקווי בנין.

3. הוראות בדבר הריסת מבנים.

4. שינוי גודל מגרש מכסימלי לבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	200
דרך משולבת	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2, 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

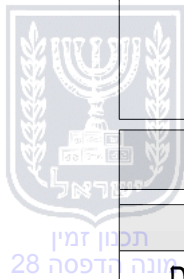
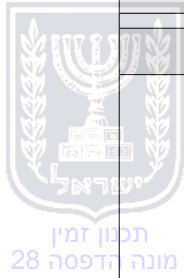
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	95	1.91
מגורים א'	3,587	71.97
שטח ציבורי פתוח	1,302	26.12
סה"כ	4,984	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	95.11	1.89
מגורים א'	3,614.87	71.98
שטח ציבורי פתוח	1,311.87	26.12
סה"כ	5,021.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יותרו הקמת בניינים בהתאם לתוכנית ג/8156 ע"פ הוראת טבלה 26 כדלקמן: א. בתי מגורים חד או דו משפחתיים. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה והם חלק ממבנה המגורים. ג. חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי. ד. חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שהם לא מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט מתקני דרך
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש למגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל, מדרכות וחניות (אך לא יותר יותר מ-20% משטח השצ"פ) גינון. יותרו הצבת מתקנים כגון: פחי אשפה, ספסלים, תאורה, גדרות, מקלטים הקיימים בשצ"פ יקבלו לגאליזציה. לא תותר הקמת מקלטים חדשים.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת					מזעל הכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי	
					עיקרי									שרות
מגורים א'	מגורים א'	3, 2, 1	500	60	7	67	33	1 (1)	7 (2)	2	(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 יבדק ע"י מתן הודעות מתאימות לכל בעלי הזכויות בקרקע הגובלות, אישור מוקדם של המועצה המקומית, אישור משרד הבריאות, איכות הסביבה, משרד העבודה ומשרד התחבורה. כמו כן, יותנה מתן היתר באישור רשות הכבאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במגרש של 500 מ"ר - 1 יח"ד. במגרש של 600 מ"ר - 2 יח"ד.

(2) א. תותר הגבהת המבנה ב-2 מ' במקרה של גג רעפים ובתנאי שלא תוצר קומה נוספת. ב. גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית בכל נקודה.

(3) קו בנין לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

על מבקשי ההיתר לבניה לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח שטח בה יפורטו גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות המועצה. תוכנית פיתוח שטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה הטעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.

1. תותר בניה במגרש שהשטח שלו מעל 1 דונם ללא חלוקת המגרש.

2. הועדה ראשית להתיר הקמת שני מבנים על מגרש אחד בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יקטן מ-6 מ'.

6.2**עתיקות**

תנאי למתן להיתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות.

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור רשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.3**חניה**

א. לא תותר הקמת בנין בשטח התוכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע 2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יחיד בתוך המגרש באזורי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג - 1983.

ב. הועדה ראשית 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 לכוון מגרש המבקש.

3. הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכים.

6.4**חלוקה ו/או רישום**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. תנאי למתן היתר בניה- התאמת המגרש למאוסר בתוכנית זו.

ג. תותר חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות ובאישור הועדה המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית

6.5**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו בהתאם לפרק בח' כמפורט בסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 וירשמו על שם מועצה מקומית רמת ישי. בהתאם לקבוע בטבלת ההקצאה.

6.6**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת ח. שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.

ב. שנאי יוקם במבנה נפרד או בחלקי של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ג. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים



6.6	חשמל
	המפורטים להלן: 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 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' לפני תחילת עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון ואו על עליון. או 3 מ' מעמוד חשמל במתח גבוה/נמוך.



6.7	ניקוז
	אספקת המים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון של מהנדס הועדה.



6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אספקת המים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון של מהנדס הועדה. סידורי סילוק אשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.9	ביוב
	תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכה"ס לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.10	תקשורת
	כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק

6.11	שמירה על עצים בוגרים
	א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך. ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאת הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה כמו כן להכנס 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 באמצעים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו. מים אספקת המים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון של מהנדס הועדה.

6.12	מקלטים
	לא יוצא רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית מיגון והיא מאושרת על ידי

6.12

מקלטים

פיקוד העורף.

6.13

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה על פי החוק.

6.14

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה לפי המגרש הרלוונטי.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

1

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

מימוש התכנית מיד עם אישורה

7.2

מימוש התכנית

מיד עם אישורה

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28