

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1061076

שינוי קווי בניין וזכויות בניה גוש 11183 חלקה 38 - רמת ישי

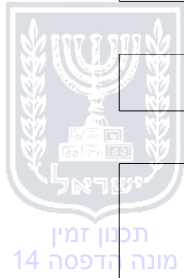
צפון

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

התכנית חלה על מגרש 38 גוש 11183 ברמת ישי.
התכנית מסדירה קווי בניין וזכויות בניה במגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין וזכויות בניה גוש 11183 חלקה 38 - רמת ישי

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 257-1061076

0.999 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכניתהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 215700

קואורדינאטה Y 734275

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 38 גוש 11183 רמת ישי - רח' האורן 51

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	51	

שכונה רמת ישי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11183	מוסדר	חלק		38

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 8156	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 8156 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4590	707		23/11/1997
ג/ מק/ 8156 / 009	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ מק/ 8156 / 009 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4647			22/05/1998



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: 250	1		מוחמד בסול		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/09/2022	מוחמד בסול	09: 19 08/09/2022	תכנית מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
	אחר			י. ינקוביץ ייזום והשקעות בע"מ	קרית טבעון	אלונים	38	04-9837730		ellash6014@gmail.com

1.8.2 יזם**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	109953	משרד אדרי' בסול מוחמד	ריינה	(1)		04-6082722		arch1bssol@gmail.com
	מודד	פאדי נאסר	1002		נצרת	(2)			04-6077356	powesrv@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד 965 ריינה.

(2) כתובת: ת.ד 50975.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בזכויות בניה ובקווי בניין -גוש 11183 חלקה 38 - רמת ישי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה ב 7%

2. שינוי קוו בניין צידי ימני מ 4 מ' ל 0 מ'. וקו בניין אחורי לפי מבנה קיים.

3. קביעת זיקת הנאה למעבר.

4. שינוי של הוראות בדבר בינוי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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'	381	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	381
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	381
		קו בנין תחתי	מגורים ב'	381

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	997.95	100
סה"כ	997.95	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	999.06	100
סה"כ	999.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים . ב. משרדים שלי בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממנה מגורים. ג. חניות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי. ד. חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בנייה בקו בניין 0 יהיה הקמת קיר אטום בגבול המגרש לגובה של 2.0 מ'.
ב	בינוי ו/או פיתוח זיקת ההנאה למעבר תשמש למעבר תשתיות, כלי רכב לכלל הציבור. למגרשים 2 ו-3 של אותה חלקה דרך תא שטח 381.
ג	הוראות בינוי הועדה רשאית להתיר הקמת שני מבנים על מגרש אחד בתנאי שהמרחק בין הבנינים לא יקטן מ- 5.5 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות										
מגורים ב'	500	97 (1)	5	102 (1)	32	8 (2)	13 (3)	3 (4)	5 (5)	4			

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

הוראות טבלה 5:

- הועדה רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה.
- גובה הבניין יקבע מפני קרקע טבעית בכל נקודה.
- תותר הגבהת המבנה ב-2 מ' במקרה של גג רעפים ובתנאי שלא תוצר קומה נוספת.
- בהתאם לרישמת 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 שרתי הכבאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) + 32% לקומת עמודים.
- (2) 4 יח"ד למגרש 500 מ"ר.
- (3) גובה המבנים הינו סופי ולא תנתן הקלה. כל הקלה בגובה אלא באישור משרד הביטחון..
- (4) 3 + קומת עמודים. במקרה של בניה ב-3 קומות, חובה לתכנן חנייה בקומת עמודים..
- (5) לפי תשריט: (א) - קו בניין עבור מבנה. (ב) - קו בניין תחת/תת קרקעי עבור פרגולה בקומת קרקע בלבד..

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	בנייה בקו בניין 0 יהיה הקמת קיר אטום בגבול המגרש לגובה של 2.0 מ'.
6.2	עתיקות
	השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 38348/0 "רמת ישי (דרום) י"פ: 5624 עמ" 1448 מיום: 06/02/2007 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.3	חניה
	- לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה בתחום המגרש. - החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. - תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. - 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 הסמוכות.
6.4	חשמל
	איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.



6.4	חשמל
	אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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. 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)



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתרי בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יש לשמור על הקרקע הדרושה לצורכי ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של המועצה המקומית. 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. אשפה: 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.



6.6	תקשורת
	בזק: כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.
6.7	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.9	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו

6.9

פיתוח תשתית

ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.10

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

1. נטיעות עצים ושמירתם:
 - 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 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 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.
2. תכנית פיתוח שטח:

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.

לחזית המגרשים הגובלים בדרך ציבורית תחול חובת התקנת גדר בניה בגובה של 0.90 מ' - 1.50 מ' מצופה אבן גלילית. תכנית פיתוח שטח תיערך בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור המועצה המקומית.
3. הנחיות והוראות עיצוב ארכיטקטוני:

חזיתות המבנה יאושרו ע"י מהנדס/אדריכל הועדה כתנאי לקבלת היתר בניה.
4. חניה:
 - א. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אם לדעת המו"מ והועדה המקומית אפשר להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.
 - ב. הועדה רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחנית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1.0 מ' וצדדי מינימלי 0 בתנאים הבאים:
 - גובהו של המבנה החניה לא יעלה על 2.4 מ' במקרה של גג שטוח 3.0 מ' במקרה של גג רעפים.
 - הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
 - הסכמת כל בעלי החלקות הסמוכות למבנה המבוקש.

6.12	מיגון אקוסטי
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מידית מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14