

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1022789

חלוקת מגרש לשני מגרשים ושינוי בהוראות הבניה - משפחת ברנס - 2 רמת ישי

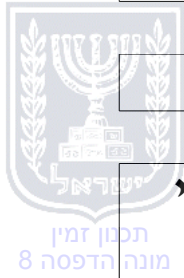
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005184828/310>

דברי הסבר לתכנית

לחלקה שלמה מוצעת חלוקה לשני מגרשים . ותוספת 50 מ"ר לכל מגרש . שינוי בקווי הבניין ,קביעת מסי יחידות דיור במגרש וגובה המבנה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
חלוקת מגרש לשני מגרשים ושינוי בהוראות הבניה -משפחת ברנס 2- רמת ישי	

מספר התכנית 257-1022789

שטח התכנית 1.034 דונם

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) 62 א (4) 62 א (א) 62 א (4א) 62 א (8) 62 א (9) 62 א (א) 13(ב)

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	215723
קואורדינאטה Y	733769

1.5.2 תיאור מקום

באזור הדרומי 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	סמ הורד	13	

שכונה שכונה דרומית ברמת ישי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12355	מוסדר	חלק	76	

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	פרק	תאריך
ג/ 8156	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8156 ממשיכות לחול.	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				מוחמד בסול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד בסול		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/09/2021	מוחמד בסול	11: 59 29/09/2021		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	יוסף ברנס (1)			רמת ישי	סמ הורד	13			irisbaranes28@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : סמטת הורד.

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	ריינה (1)		04-6082722		arch1bssol@gmail.com
	מודד	פאדי סאפי	1089		נצרת	(2)				fa1089@walla.co.il

(1) כתובת : ת.ד 965.

(2) כתובת : רח' 107/3.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

חלוקת חלקה לשני מגרשים
שינוי בהוראות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת החלקה לשני מגרשים.
הוספת זכויות בניה , 50 מ"ר לכל מגרש.
שינוי מס' יחידות הדיור לכל מגרש.
שינוי בקוי הבניין.
קביעת גובה המבנה.
הגדלת תכסית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2 ,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	2 ,1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2 ,1
קו בנין תחתי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'1	1,034	100
סה"כ	1,034	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,035.5	100
סה"כ	1,035.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים תותר הקמת בתי מגורים חד או דו משפחתיים. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה המגורים. - חנויות פרטיות ומשותפות לרכב פרטי. - חנויות למסחר באישור הועדה המחוזית, בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה בקומה ראשונה בלבד. - קו בניין תחתית הוא קו בניין לקומת קרקע בלבד, לסככה קיימת. במקרה של הריסת המבנה והקמת מבנה חדש יבוטל קו בניין זה. קו הבניין הצפוני בתא שטח 1 יהיה 4 מ'. הוראות
4.1.2	בינוי א 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2 (2)	42	79.7
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 7.5								

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:

ניתן לנייד זכויות מקומה לקומה ומשימוש לאחר ללא חריגה מסך הכל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל תוספת 50 מ"ר .

(2) 2 יח"ד למגרש.

(3) תותר הגבהת המבנה ב- 1.5 מ' לגג רעפים ובתנאי שלא תווצר קומה נוספת.

(4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	א- למגרשים מ-1 ד' ומעלה יש להגיש תשריט חלוקה לאישור הועדה. ב- 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	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
6.3	עתיקות
	על מבקשי היתרי בניה בתחום התכנית לבדוק אם השטח בו מבקשים היתר בניה כלול בשטח המוכרז כאזור עתיקות. כמו כן תחול, על מבקשי היתרי בניה, או הריסה, או עבודה כלשהי הטעונה היתר לפי חוק התכנון והבניה חובת תיאום עם רשות העתיקות.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	תכנית זו תהווה תשריט החלוקה לשני המגרשים.
6.5	חשמל
	א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ג.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד.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 לבנינים 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'



חשמל	6.5
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' 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.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
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. 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. 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.	
פסולת בניין	6.7
לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר.	
פיקוד העורף	6.8
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	

6.8	פיקוד העורף
	האזרחית.

6.9	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

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

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

	מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו מיידית מיום אישורה.
--	--

