

10.9.98

15

- 1 -

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
שטח שיפוט מועצה מקומית ג'דידה מכר

תכנית מס' ג' 9319
ייעוד שטח למרכז למסחר ומלאכה

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשביה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>9319/ג</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה ביום <u>5/9/98</u> ... לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית <u>[Signature]</u> סמנכ"ל לתכנון <u>[Signature]</u></p>
--

הודעה על אישור תוכנית מס' <u>9319/ג</u>
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס' <u>9319/ג</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

TMAKR

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

שטח שיפוט מועצה מקומית ג'דידה מכר

תכנית מס' ג'9319/

ייעוד שטח למרכז למסחר ומלאכה

א. כללי

שם וחלות:

1. תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג'9319 ייעוד שטח למרכז למסחר ומלאכה", והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף.

מסמכי התכנית:

2. מסמכי התכנית הם:
 - 2.1. הוראות התכנית (6 עמודים).
 - 2.2. תשריטי התכנית המשלימים אותה, מפרטים אותה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה, והם:
 - 2.2.1. תשריט מס' 1 - הכולל תפרוסת שימושים והישוב התכנית עם סביבתה הסמוכה.
 - 2.2.2. תשריט מס' 2 - תשריט בינוי קנה מידה 1:500.
 - 2.2.3. תשריט מס' 3 - נספח תחבורה וחניה קנ"מ 1:250.

השטחים הכלולים בתכנית:

3. השטחים הכלולים בתכנית הם:
גוש 18531, חלקות 80, 84 וחלק מחלקה 68 (דרך).
קואורדינטה מרכזית: 162.700/259.000

שטח התכנית:

4. שטח התכנית הוא: 30,253 מ"ר (במידה גרפית).

מטרת התכנית:

5. מטרת התכנית היא ליעד את השטח עליו היא חלה למרכז למסחר ומלאכה.

יחס לתכניות אחרות:

- 6.1. תכנית זו משלימה בשטחה את תכנית המתאר ג'דידה מכר.
- 6.2. תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 18 שינוי מס' 2 - נוסח התשנ"ו - 1996.

בעלי הקרקע:
 7. בעלי הקרקע הם: שליבא מכול מג'דידה מכר ונאג'י מכול ובניו בע"מ מג'דידה מכר

יזמי התכנית:
 8. יזמי התכנית הם: שליבא מכול מג'דידה מכר ונאג'י מכול ובניו בע"מ מג'דידה מכר.

עורכי התכנית:
 9. עורכי התכנית הם:
 9.1. אדריכלות ותכנון ערים: יצחק לייבוביץ' אדריכל ומתכנן ערים הנדיב 121 פרדס חנה כרכור 37071 טל': 06-6376254, פקס: 06-6271210.
 9.2. תכנון תחבורתי: חדד ת. מהנדסים בע"מ תכנון ופיקוח - כבישים, ניקוז, פתוח שטח ונוף, ת.ד. 293, נצרת 16102, טל': 06-6576414, 06-66555769.

ג. הוראות התכנית

- ציונים בתשריט והגדרתם:
- 10. - הציונים בתשריט והגדרתם הם כמפורט להלן:
 - 10.1. קו כחול רצוף..... גבול התכנית.
 - 10.2. אזור בצבע אפור..... אזור מסחרי.
 - 10.3. אזור מצויין בפסים אלכסוניים בצבע אפור וסגול לסירוגין..... אזור מסחר ומלאכה.
 - 10.4. אזור בצבע ירוק בהיר ומותחם בחום כהה..... שטח ספורט.
 - 10.5. אזור בצבע אפור ומותחם בסגול..... תחנת תדלוק.
 - 10.6. פס בצבע אדום..... הרחבת דרך מוצעת.
 - 10.7. מספר ברבע עליון של עיגול..... מספר דרך.
 - 10.8. מספרים ברבעים ימני ושמאלי של עיגול..... קווי בניין.
 - 10.9. מספר ברבע תחתון של עיגול..... רוחב דרך.
 - 10.10. קו דק בצבע רקע התשריט..... גבול חלקה.
 - 10.11. טבלת השטחים:

שטח במ"ר	שטח ב-%	שם האזור
7,938	26.24	מסחר
12,440	41.12	מסחר ומלאכה
3,150	10.41	הרחבת דרך מוצעת
4,030	13.32	שטח ספורט
2,695	8.91	תחנת תדלוק
30,253	100.00	סה"כ

שימושים מותרים:

11. השימושים המותרים בכל אזור ואזור הם כמפורט להלן:
 - 11.1 באזור מסחרי - יותרו מרכול (סופר), חנויות, מסעדה, שירותים ציבוריים, חניה.
 - 11.2 באזור מסחר ומלאכה - יותרו השימושים: מלאכה, מחסנים, אולמות אירועים, משרדים, מרפאות, בתי מרקחת, מעבדות, בתי קפה, מסעדות, אולמות קולנוע ומופעים, חנויות ואולמות תצוגה, עסקי מאכל ומאפה, שירותים ציבוריים, חניה.
 - 11.3 בשטח ספורט - יותרו השימושים: בריכת שחיה, מרכז בריאות הכולל מכון כושר, חדרי טיפול, ג'קוזי ו-S.P.A., מסעדה זעירה - בית קפה.
 - 11.4 באזור תחנת תדלוק - יותרו השימושים: תחנת תדלוק מסוג ב' הכוללת משרד התחנה, מזנון, שירותים סניטריים, גגון מעל המשאבות, מיכלי דלק תת קרקעיים, חניה.
 - 11.5 באזור דרך - ישמש למעבר של כלי רכב והולכי רגל לא תותר בו כל בנייה למעט בנייה להנדסת הדרך או להנחת תשתיות.

זכויות ומגבלות בנייה:

12. זכויות הבנייה ומגבלות להיתרי בנייה הם כדלהלן:

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינ' במ'	גובה בנייה			אחוזי בנייה / שטח מקסימלי				
		מ.כניסה	מ.כניסה	מ.כניסה	שטח שירות הקרקע	שטח שירות הקרקע	שטח שימושים עיקריים	מפלס מפלס כניסה	מפלס מפלס כניסה
מסחר	7,938	8	1	41.7	33.7	15.3	26.4	8	33.7
מסחר ומלאכה	12,440	9*	3	129.2	40.5	62.7	66.5	40.5	88.7
שטח ספורט	4,030	7	2	32.2	12.4	10	22.2	7.5	24.7
תחנת תדלוק	2,695	8	1	8	4.5	3.5	4.5	3.5	4.5

- המרווחים יהיו בהתאם למסומן בתשריט הבינוי אך לא פחות מ- 3 מ' מגבול המגרש.
 * תותר תוספת של 6 מ' לצורך פיר מעלית ויציאה לגג.
 ** 2 קומות + 1 קומה תת קרקעית לחניה.

חניה:

13. החניה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983, ובהתאם לתשריט התחבורה והתנועה המצורף להוראות אלה.

שלביות חיבורים למערכת הדרכים המקומית:

14. החיבורים לדרך מס' 1 הינם ארעיים ומבוססים על המצב הפיזי ביום אישור תכנית זו. בשלב תכנון פיתוח דרך מס' 1 והחיבורים אליה, ישתנו וישתלבו החיבורים לשטח תכנית זו בהתאם לתכנון הכללי של הדרך וליזמי התכנית לא תהיינה תביעות פיצויים בעבור שינויים.

מים:

15. הבנינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים לרשת המים של המועצה המקומית ג'דידה-מכר בהסכמת משרד הבריאות והמועצה המקומית האמורה.

ביוב:

16. הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים לרשת הביוב המקומית של המועצה המקומית ג'דידה-מכר בהסכמתה לפי תכנית ביוב מאושרת ע"י ועדת הביוב המחוזית. לא תינתן תעודת גמר לבנין בשטח תכנית זו אלא לאחר שיהיה מחובר לביוב לפי הנ"ל.

ניקוז:

17. לא ינתן היתר בניה לבנין בשטח תכנית זו אלא אם ייכלל בתכניות של בקשת ההיתר פתרון ניקוז לשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית, ומהנדס הועדה המקומית, ולא תינתן תעודת גמר לבנין כאמור אלא אם בוצע פתרון הניקוז לשביעות רצונו של מהנדסים אלה.

חשמל:

18.א. לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך על הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים.....	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים	
וכבלים אויריים.....	1.6 מ'
בקו מתח גבוה עם 33 ק"ו.....	5.0 מ'
בקו מתח עליון עם 160 ק"ו	
(עם שדות עד 300 מ').....	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו	
(עם שדות עד 500 מ').....	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחקים הקטנים:
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל או בקרבת כבלים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

ג. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון יזמי התכנית ו / או מבקשי היתר הבנייה.

הפקעות:

19. השטחים לצרכי צבור בשטח תכנית זו שהם שטח הרחבת דרך הגישה לג'דידה-מכר יופקעו לפי סעיפים 188 עד 190 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו על שם המועצה המקומית ג'דידה - מכר לפי סעיף 26 לחוק זה. כמו כן, היזמים יפרישו כ- 500 מ"ר בניה לצרכי צבור. שטחים אלה - ינתנו כאופציה לרכישה ע"י הרשות המקומית למשך שנתיים מיום סיום הבניה - קבלת טופס 4.

היטל השבחה:

20. היטל השבחה שיחושב כתוצאה מאישור תכנית זו, ייגבה כחוק.

יזמי התכנית -

יחזק ליבוביץ
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 04107

עורכי התכנית - הנדיב 121 פרדס חנה כרכור-7107
טל. 06-378254 פקס: 06-271210

המועצה המקומית ג'דידה מכר -