

תאריך: יוני 2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תחם שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית רמת ישי

תכנית מס' ג/ 11589 מרכז מסחרי, המהווה שינוי לתכנית ג/ 4224

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית ג/ 11589 - מרכז מסחרי, המהווה שינוי לתכנית ג/ 4224
- מטרת התכנית: 1. הגדלת אחיזי בניה מ- 80% ל- 143%, ומספר קומות לצורך מתן לגיטימציה למבנה קיים.
2. קביעות מקומות חניה בחלקה 23 עבור המבנה בחלקות 32 ו-33 כאשר שאר חלקה 23 תהיה לתחנת תדלוק.
3. שינוי בקו בנין למטרת לגיטימציה למבנה הקיים.
- 1.2 מקום התכנית: רמת ישי

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>חלקי חלקה</u>
11179	32, 23	21, 34, 82

1.3 שטח התכנית: 3946 מ"ר
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 בעלי עניין:

היחם ומגיש התכנית: רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ, שד' מוריה 65, חיפה
טלפון: 04-8111030 פקס: 04-8266190

בעל הקרקע: רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ שד' מוריה 65, חיפה
טלפון: 04-8111030 פקס: 04-8266190
ואחרים

עורך התכנית: אדריכל שמואל קונפורטי, רשיון מס' 37533
קונפורטי תכנון ופיתוח בע"מ,
רח' התעשייה 37, ת.ד. 539, נשר 36603
טלפון: 04-8203340-1 פקס: 04-8203334

החניה על גישת תכנית מס' 11589/2
מדינת ישראל הרשמיים מס' _____
מיון _____

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 11589/2 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.5.01 לאשר את התכנית
--

1.5 יחס לתכניות אחרות: התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכנית ג/ 303 ו- ג/ 4224, וכפופה לכל הוראותיה של תכנית ג/ 4224 מלבד הסעיפים המפורטים בתקנון זה. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתוכניות אחרות החלות על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:
 תקנון בן 7 עמדים - מסמך מחייב
 תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב
 נספח תנועה וחניה מאושר
 על ידי משרד התחבורה - מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התכנית-
 הכנה - מאי 2000
 עדכון 1 - נובמבר 2000
 עדכון 2 - ינואר 2001
 עדכון 3 - יוני 2001

1.8 הגדרות ומונחים- משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני תשריט-
 רקע ורד בהיר תחום בתכלת- איזור תעשייה ומלאכה קיים
 רקע ורד כהה - איזור תעשייה ומלאכה מוצע
 רקע תכלת - איזור תעשייה ומלאכה מיוחד
 רקע צהוב - הריסה
 רקע חום - דרך קיימת / מאושרת
 רקע ירוק - שצ"פ
 קו כחול כהה - גבול תכנית
 קו אדום - גבול תלקה
 קו ירוק משונן - גבול גוש
 מס' חלקה - מספר באדום
 קו בנין - קו אדום מקווקו
 מס' דרך - מס' בריבוע עליון ברחטה
 קווי בניה - מס' בריבוע צדדי ברחטה
 רוחב דרך - מס' בריבוע תחתון ברחטה

1.10 טבלת שטחים-

אחד מהשטח הכללי		שטח (מ"ר)		יעוד הקרקע	
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר
16.4	35.2	648	1389	תעשייה ומלאכה	תעשייה ומלאכה
18.8	0	741	0	תעשייה ומלאכה מיוחד	תעשייה ומלאכה
64.8	64.8	2557	2557	דרך מאושרת	דרך מאושרת
100	100	3946	3946	סה"כ	

יוקצה שטח לחניה בתחום המגרש עפ"י תקנון התכנון לבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או התקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. היזם מתחייב לבצע מקומות חניה במגרש 23 שתוכננו עבור מגרש 32, לא תותר כל בניה במגרש 23 ללא התחשבות במקומות החניה הללו. יש לרשום זיקת הנאה לחניות למגרש 32 ו-33 בטאבו, ובהתאם לתקן הצמדת חניות.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים-

לא תשמש קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

אזור תעשייה ומלאכה - (חלקה 32) לפי תכנית ג/ 4224 המאושרת.

אזור מלאכה ותעשייה מיוחד - (חלקה 23) תחנת תדלוק וחניות שישרתו את המרכז המסחרי הקיים בחלקה 32 ו-33. תחנת התדלוק תכלול גגון, משרד תפעול ושרותים ומבנה המשאבות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה-

ראה בדף הבא

הוראות כלליות-

הפקעות- השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

היטל השבחה- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

הוראות הג"א- לא יוצא היתר בניה למבנה אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

כיבוי אש- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר.

3.3 הוראות נוספות:

תשתיות-

מי-ס - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקח - תנאי להוצאת היתר בניה, הכנת תכנית ניקח שתבטיח ניקח כל השטח בתחום התכנית ותאושר ע"י רשות הניקח האזורית.

כיו-ב - תנאי להיתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 133 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה-

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה

בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן

בהיתר הבניה.

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היס לפינוי פסולת הבניה ופינוי ערפי

עפר לאתר מסודר.

חתימות:

רוברט ביליה
נכסים ובנין בע"מ

הזים

קונפורטי
תכנון ומיתוח בע"מ
התעשייה 37, ת.ד. 539 נשר
טל: 04-633340/1 מסק. 4333333-04

המתכנן

רוברט ביליה
נכסים ובנין בע"מ

בעל הקרקע

תאריכים

חותמת המלצה להפקדה

חותמת הפקדה

חותמת מתן תוקף
