

2007272

מחוז הצפון  
11-07-2007

משרד הפנים  
מחוז הצפון  
11-07-2007

# מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"  
תחום שפוט: רמת ישי  
אזור התעשייה

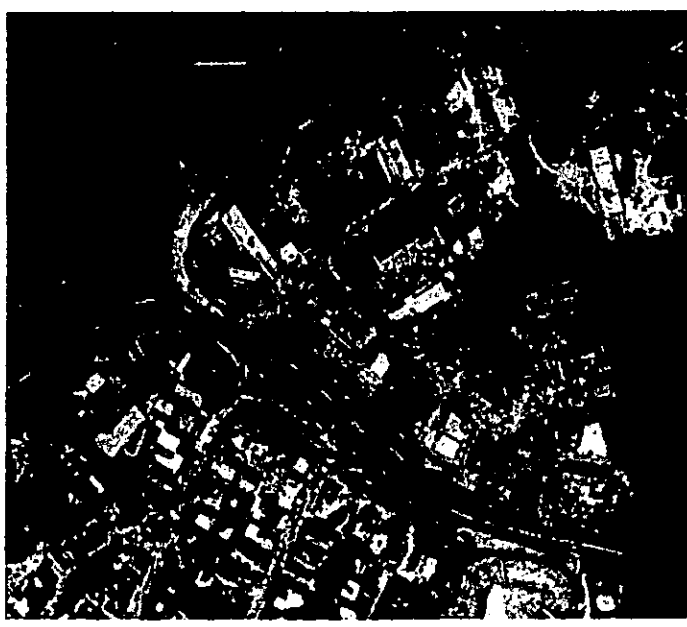
משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
16220 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 30.7.07 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון

• תכנית מס' ג/16220

• "הוספת שמושים מסחריים ומשרדים  
לאזור מלאכה ותעשייה זעירה"

• מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס'  
ג/303, ג/4224, ג/4392

רמת ישי



הודעה על אישור תכנית מס'  
16220  
5.7.7  
11.9.07

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית רמת ישי

שם ישוב: רמת ישי

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/16220  
"הוספת שמושים מסחריים ומשרדים לאזור מלאכה ותעשייה זעירה"  
המהווה שינוי לתכנית מספר ג/4224, ג/303, ג/4392 המאושרות.

#### 1.2 מקום התוכנית:

רמת ישי, אזור התעשייה, צפונית לדרך מס' 75

נ.צ. מרכזי	מזרח:	216,675	צפון:	734,675
מספר גוש	חלקות בשלמות	25,26	חלקי חלקות	40,42,43,80
11179		100		
מגרש				

#### 1.3 שטח התוכנית:

3,341 מ'ר - מדידת מודד ממוחשבת.

#### 1.4 בעלי עניין:

##### בעל הקרקע:

חבי שטרן ושות' בע"מ ופרטיים  
רח' יוחנן הסנדלר 20 חיפה 31250  
טלפון: 04-8405090  
פקס: 04-8405091

##### יזם התוכנית:

חבי שטרן ושות' בע"מ  
רח' יוחנן הסנדלר 20 חיפה 31250  
טלפון: 04-8405090  
פקס: 04-8405091

##### עורך התוכנית:

אדרי זהבי איתי  
מושב ציפורי 12,  
טל: 04-6456678  
פקס: 04-6456678  
Email: ZehavyI@netvision.net.il

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/303 מאושרת, ג/4224-1-ג/4392 בנושא שינוי יעוד והוראות בניה. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח חניה בקני"מ 1:250 - נספח מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17/1/06	הכנה
	עדכון 1
17/11/06 ----	עדכון 2 להפקדה
25/6/07 ----	עדכון 3 לתוקף

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

- I. גבול תכנית מוצעת : קו כחול רציף
- II. גבול תכנית מאושרת : קו כחול מקווקו
- III. דרך קיימת : צבע חום
- IV. דרך מוצעת : צבע אדום
- V. אזור תעשייה : צבע סגול בהיר.
- VI. אזור מסחר ותעשייה ומשרדים : צבע סגול ואפור לסרוגין
- VII. שצ"פ : צבע ירוק
- VIII. מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העיגול
- IX. קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
- X. רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול
- XI. מספר מגרש : ספרה בצבע כחול.
- XII. גבול גוש : קו ירוק משונן
- XIII. גבול חלקת מקור : קו אדום
- XIV. גבול מגרש : קו בצבע תכלת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
---	---	72.5%	2,424	אזור תעשייה
72.0%	2,407	---	---	אזור מסחר תעשייה ומשרדים
27.5%	917	27.5%	917	דרך מאושרת
0.5%	17	---	---	דרך מוצעת
100	3,341	100	3,341	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד ממלאכה ותעשייה זעירה למסחר, תעשייה ומשרדים- ללא שינוי נפחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

I. שינוי יעוד ממלאכה ותעשייה זעירה לאזור תעשייה, מסחר ומשרדים.

II. קביעת בינוי, חניות והנחיות להוצאת היתר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

שטח שרות	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
170 מ"ר- ללא שינוי	1940- ללא שינוי	מסחר ותעשייה ומשרדים

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**מסחר, תעשייה ומשרדים** - על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' 4392/ג. וכן יותרו שימושים למסחר ומשרדים מן מסעדה, חנויות, בנק וכד' ובתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.  
שימושים אלה טעונים אישור משרד הבריאות וכן הוצאת רישיון עסק כתוק. (כולל אישורי כבאות, בטיחות ומשטרה)

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

מס' קומות	גובה מקסי *	סה"כ אחוז/גנפח בניה	תכנית קרקע	אחוז בניה עיקרי D	אחוזי בניה שרות C	אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה B	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה** A	קווי בנין ***	מגיש בנין (במ"ר)	תכלית שם האזור (שימושים) עיקריים)
									2399	אזור מסחר תעשייה ומשרדים
על פי תכנית מאושרת ג/ 4392 .										
										מגיש 100

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית  
\* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נקי ונקי .

**א. - הוראות והנחיות נוספות:**

א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.  
 ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.  
 ג. לא תוצא תעודת גמר אלא לאחר אישור מהנדס על תקינות החומרים והבניה.

**ב. - תשתיות:**

**1. מיים:**

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.  
 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
 בקו מתח גבוה עד 160 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 קווי 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 הקטן:

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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**5. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

### 2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 3. היטל השבחה:

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

### 4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ובהתאם לנספח חניה מחייב המצורף..

### 5. עתיקות:

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

### 6. הוראות הג"א:

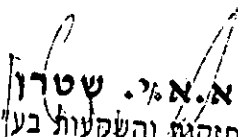
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.


### 7. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה, תשריט חלוקה מאושר כחוק והתואם למצב המוצע בתוכנית.

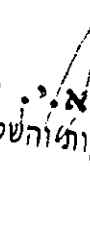



חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

  
א.א. שרון  
אחזקות והשקעות בע"מ

  
יצחק שרון  
שותף בע"מ

בעל הקרקע: \*\*

  
א.א. שרון  
אחזקות והשקעות בע"מ

  
יצחק שרון  
שותף בע"מ

יזם התוכנית:

עורך התוכנית:



תאריך הכנת התכנית: 17/1/06

עדכון: 17/11/06