

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0703223

רמת ישי - מסחר, תעסוקה ותיירות

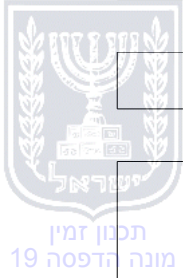
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

ממוקם באיזור תעסוקה רמת ישי. מהות התכנית: שינוי יעוד ממסחר ותעשייה עתירת ידע למסחר תעסוקה ותיירות.
תוספת שימושים לתיירות בנוסף לשימושים המאושרים.
תוספת קומת משרדים ותוספת קומת חניון גם כהתאמה לטופוגרפיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רמת ישי - מסחר, תעסוקה ותיירות

מספר התכנית 257-0703223

1.2 שטח התכנית 3.565 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי
216600	קואורדינאטה X
734950	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

איזור התעסוקה רמת ישי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת ישי - חלק מתחום הרשות: רמת ישי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת ישי			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11178	מוסדר	חלק		1-2
11179	מוסדר	חלק		79

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2016	1420	7397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20230 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20230



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב בכל הנוגע למיקום המבנה וצורתו.	10: 43 13/05/2020	ערן מבל	13/05/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	17: 29 12/05/2020	אברהם לוי	12/05/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		19: 05 14/05/2020	ערן מבל	14/05/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			א.א.י. שטרן אחזקות והשקעות בע"מ	יקנעם עילית	(1)	1	04-8405090		stern@stern.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצמיחה 1 יקנעם עילית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.א.י. שטרן אחזקות והשקעות בע"מ	יקנעם עילית	(1)	1	04-8405090		stern@stern.co.il

(1) כתובת: הצמיחה 1 יקנעם עילית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				א.א.י. שטרן אחזקות והשקעות בע"מ	יקנעם עילית	(1)	1	04-8405090		stern@stern.co.il

(1) כתובת: הצמיחה 1 יקנעם עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il
מהנדס	יועץ	אברהם לוי		לוי שטרק זילברשטיין	חיפה	(1)		04-8553654	04-8553655	

(1) כתובת: רח' יפו 145 א' חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

שטח למסחר תעסוקה ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה
2. הוספת יעוד קרקע לתיירות.
3. תוספת קומת מרתף
4. תוספת גובה למבנה.
5. תוספת קומת חניון תת קרקעי.
6. קביעת קו בניין לקומת חניון תת קרקעי מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	700
מסחר תעסוקה ותיירות	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ותיירות	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	700
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	100
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעשייה עתירת ידע	3,212	90.12
שטח ציבורי פתוח	352	9.88
סה"כ	3,564	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ותיירות	3,212.4	90.12
שטח ציבורי פתוח	352.15	9.88
סה"כ	3,564.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>גינון לכלל הציבור ושימור עצים קיימים. פינות ישיבה, סככות צל, שבילים. מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקני תשתית עיליים כולל חדר חשמל. יותרו קישורים רגליים בין קומות החנייה לשטח הציבורי הפתוח.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>שטח לחנויות, בתי קפה ומסעדות אולמות תצוגה. שטח למשרדים, משרדים שיתופיים, מרפאות. שטח למלונאות כמלון עסקים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע למיקום המבנה ותצורתו. 2. האכסון המלונאי ינוהל כיחידה אחת ע"י גורם אחד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>ב. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק ובאריחי קרמיקה. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 20% מהחזית.</p> <p>ג. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p>ד. גדרות: תותר הקמת גדרות שקופות מרשתות פלדה מגולוונת ומרותכת או מפרופילים מגולוונים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. ניתן גם להקים גדר אטומה מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה לפי פרט מחייב. גובה הגדרות האטומות לא יעלה על 1.80 מ'. לא תותר הקמת גדרות פח.</p> <p>גבולות מגרשים יותרו הקמת גדרות וקירות תומכים בגובה עד 3.0 מ' לכל היותר. במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר, יוקמו קירות מדורגים במרחק 1.2 מ' לפחות. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות מגרשים.</p> <p>בחזית שטחים ציבוריים ורחובות תבנה גדר או קיר תומך בחיפוי אבן טבעית וקופינג אבן בגובה מזערי של 60 ס"מ וגובה מירבי 2.00. מעליה ניתן להקים מעקה בטיחות מפרופילים או מרשת מרותכת תקני לפי הצורך ולפי הנחיות התקן ולפי פרט מחייב.</p> <p>ה. המלון ימוקם בקומה ו/ או בקומות העליונות כך שיהיה מחובר לשטחי הבריכה המתוכננת.</p> <p>כל תכנון הגדרות והשילוט יהיה בתאום ובאישור המועצה המקומית.</p>

4.2	מסחר תעסוקה ותיירות
ג	זיקת הנאה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
										שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
5	5	3	3	1 (4)	4 (3)	21.5 (2)	55 (1)	36	3	10	5	18	3200	100	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות	
5	5	3	3		4 (6)	21.5 (2)	55 (5)	50			10	40	3200	100	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות	
5	5	3	3		4 (6)	21.5 (2)	55 (1)	130			20	110	3200	100	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות	
0 (9)	5	0 (9)	0 (9)	3	6 (6)	21.5 (2)	90 (8)		230 (7)				3200	100	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות	

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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנה יקבע מהכניסה הקובעת.
- ניתן להעביר זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת
- 45 חדרים מוצעים במלון
- ניתן לנייד שטחים מעיקרי לשירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מעל גובה הכניסה הקובעת. תכסית לא כוללת קומות חניה (מתחת לכניסה הקובעת)..
- גובה המבנה ימדד מהכניסה הקובעת..
- תתאפשר יציאה לגג של כ- 100 מ"ר לצורך מערכות ושימושים נלווים, בנסיגה מדופן המבנה..
- יתאפשר מסחר בקומת החניון התחתונה ביותר..
- מעל גובה הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכסית לא כוללת קומות חניה (מתחת לכניסה הקובעת)..

(6) תתאפשר יציאה לגג של כ- 100 מ"ר כולל מערכות בנסיגה מדופן המבנה..

(7) כולל חניה, חללים טכניים ומבואות..

(8) מעל גובה הכניסה הקובעת.

(9) בקומה חפורה ניתן קו בניין 0 לגבול המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p> <p>3. על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות על הקיבוץ להפסיק את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>בתכנון לאזור התעשייה ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה, במשולב במבני התעשייה / מסחר ומשרדים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> <p>לא ינתן היתר לבניה למבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדלקה ללא תיאום עם חברת חשמל.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.3</p>
<p>תנאי להיתר בניה הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.4</p>
<p>בתחום התכנית בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר יבדקו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות על פי תקנות החוק.</p> <p>ידרש מהנדס נגישות להסדרת התנאים.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. לכל בקשה להיתר בניה תצורף: תכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בקנ"מ 1:250, שתכלול גם את עיצוב הכניסה אל המגרש.</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים מסלעות, רחובות מרוצפים ופתרונות ניקוז. וסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן פתרון תנועתי בתחום המגרש.</p> <p>3. במסגרת ההיתר ינתן מפרט חומרי גמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ונצפים משטחי הציבור.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת המתקן לאכסון מלונאי ולתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19