

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מ/מק/136

שם תוכנית: ניווד שטחי בניה במרכז מסחרי ושירותי דרך - צומת נרבתא

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: מנשה-אלונה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית מנשה-אלונה אישור תכנית מס' <u>136/מק/מ</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>155</u> מיום <u>22/12/11</u> יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית מנשה-אלונה הפקדת תכנית מס' <u>156/מק/מ</u> הועדה המקומית החליטה להקיר את התכנית בשיבה מס' <u>150</u> מיום <u>17/3/11</u> יו"ר הועדה</p>
--	--

<p>הודעה על אישור תוכנית מס. <u>136/מק/מ</u> מורסמה בילקוט פרסומים מס. <u>603</u> מיום <u>30/9/12</u> עמ' <u>4225</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס. <u>136/מק/מ</u> מורסמה בילקוט פרסומים מס. <u>6317</u> מיום <u>10/11/11</u> עמ' <u>483</u></p>
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית לאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה מאושרות בתכנית מ/269 א' להקמת מבנה מסחר ותחנת תדלוק, ע"י ניוד זכויות בניה בין היעוד למסחר ליעוד לתחנת תדלוק כמפורט להלן, ללא תוספת שטחי בניה על המאושר בתכנית:

- העברה של 39.4 מ"ר משטחים עיקריים של תחנת התדלוק (תא שטח 201) למבנה המסחרי המוצע (תא שטח 207).
- העברה של 3.6 מ"ר משטחי שירות במתחם המסחרי (תא שטח 207) לשטחי שירות בתחנת התדלוק.

כמו כן התכנית מגדירה חומר כי המצללות / פרגולות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים.

דף ההסבר מהווה דקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

ניוד שטחי בניה במרכז מסחר ושירותי דרך צומת נרבתא.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מ/מק/136	מספר התוכנית	
12.678 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
27.02.12	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
6.א.62 (א).	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מנשה-אלונה
		קואורדינטה X	202,100
		קואורדינטה Y	706,400
1.5.2	תיאור מקום	מרכז מסחרי ושירותי דרך ממזרח לצומת נרבתא	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. מנשה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	חדרה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב	קיבוץ מענית, ממזרח לצומת נרבתא
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10089	מוסדר	חלק מהגוש	-	17, 18, 19, 20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/269 א'	201-204

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/269 א'	שינוי	- ניווד שטחים - העברת זכויות בניה ללא שינוי סך כל שטחי הבניה המאושרים	5866	18.11.08 זי חשון תשס"ט

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	27.02.12	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	27.02.12	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש / חלקה (*)
				ארכמנית האגודה הכלכלית למעניית בע"מ	570043184	קיבוץ מענית ד.נ. מנשה 37855	04-6375111				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ארכמנית האגודה הכלכלית למעניית בע"מ	570043184	קיבוץ מענית ד.נ. מנשה 37855	04-6375111			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ארכמנית האגודה הכלכלית למעניית בע"מ	570043184	קיבוץ מענית ד.נ. מנשה 37855	04-6375111			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מתכנן	006462147		פריינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	512414947	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	04-8514999	050-5252316	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
מועד	מרודר מוסמך	51761757	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	513496943	ת.ד. 1215 קרית טבעון 36111	04-9835292	054-3049042	04-9931277	modeday@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

ניוד שטחי בניה בין מתחם תחנת התדלוק למתחם המסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

ניוד זכויות בניה בין מגרשים מאושרים, בהתאם לסעיף 62.א.א.6 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	12.678
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי ¹
	מתארי	מפורט				
העברה משטחים עיקריים של תחנת התדלוק.		924.4	+ 39.4	885	מ"ר	מסחר
39.4 מ"ר הועברו לשטח המסחרי, ו-4.5 מ"ר הועברו מהשטח העיקרי לתחנת תדלוק לשטחי שירות של תחנת התדלוק.		101.1	- 43.9	145	מ"ר	תחנת תדלוק

¹ שטח בניה למטרות עיקריות.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				207	מסחר
				201	תחנת תדלוק
				203	שטח פרטי פתוח
				204-205	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
49.76	6.311	מסחר		49.76	6.311	מסחר
10.65	1.350	תחנת תדלוק		10.65	1.350	תחנת תדלוק
12.78	1.623	שטח פרטי פתוח		12.78	1.623	שטח פרטי פתוח
26.81	3.394	דרך מאושרת		26.81	3.394	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 שטח מסחר****4.1.1 שימושים**

בהתאם להוראות תכנית מ/269 א' המאושרת, החלה על השטח.

4.1.2 הוראות

בהתאם להוראות תכנית מ/269 א' המאושרת, החלה על השטח.

4.2 שטח תחנת תדלוק**4.2.1 שימושים**

בהתאם להוראות תכנית מ/269 א' המאושרת, החלה על השטח.

4.2.2 הוראות

בהתאם להוראות תכנית מ/269 א' המאושרת, החלה על השטח.

4.3 שטח פרטי פתוח**4.3.1 שימושים**

בהתאם להוראות תכנית מ/269 א' המאושרת, החלה על השטח.

4.3.2 הוראות

בהתאם להוראות תכנית מ/269 א' המאושרת, החלה על השטח.

4.4 דרך מאושרת**4.4.1 שימושים**

בהתאם להוראות תכנית מ/269 א' המאושרת, החלה על השטח.

4.4.2 שימושים

בהתאם להוראות תכנית מ/269 א' המאושרת, החלה על השטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר ²				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	כמסוגן בתשריט	-	3	12	18	-	-	19.9	1,255.8	-	-	331.4	924.4	6,311	207	מסחר	
	כמסוגן בתשריט	-	1	6	46.2	-	-	46.2	624.2	-	-	³ 523.1	101.1	1,350	201	תחנה תדלוק	

² בשטחי הבניה לא יחושבו המדפים במחסנים שבתא שטח 207, גם אם יותקנו במסי קומות כל עוד החלוקה בין הקומות תהיה מחומרי בניה קלים.
³ מתוכם עד 500 מ"ר לגג משאבות.

6. הוראות נוספות**6.1 כללי**

כל הוראות התכנית המאושרת מ/269 אי החלה על השטח ישארו בתוקפן, למעט האמור בהוראות תכנית זו.

6.2 הוראות עיצוב פרגולות

המצללות / פרגולות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אי.מ.מ. תאגיד/שם רשות מקומית: אוכמנית האגודה הכלכלית למעניית בע"מ 57-004138-4	אוכמנת האגודה הכלכלית למעניית בע"מ אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	תאריך: 7/3/12 מספר תאגיד: 570041384
עורך התוכנית	שם: יצחק פרוינד תאגיד: פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חתימה: 	תאריך: 1.3.12 מספר תאגיד: 512414947
יזם במועל	שם: אוכמנית האגודה הכלכלית למעניית בע"מ	תאגיד: אוכמנית האגודה הכלכלית למעניית בע"מ	תאריך: 570041384 מספר תאגיד: 570041384
בעל עניין בקרקע	שם: אי.מ.מ. תאגיד: אוכמנית האגודה הכלכלית למעניית בע"מ 57-004138-4	אוכמנת האגודה הכלכלית למעניית בע"מ אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	תאריך: 7/3/12 מספר תאגיד: 570041384

מספרנו: 45/D/269