

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-1023308

אזור תעשייה יקום

מרכז

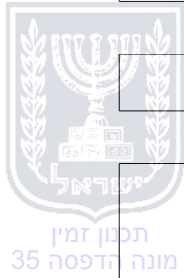
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינויים באזור תעשייה בקיבוץ יקום, השינויים כוללים את הסעיפים הבאים: הרחבת זכות דרך אשר סלולה בפועל לפי מצב קיים, איחוד וחלוקה בתחום התוכנית, שינויים בקווי בניין, הגדלת מספר הקומות המותר וגובה המבנים, הגדלת התכסית המותרת לבניה, ניווד זכויות בין תאי שטח ללא שינוי בסך השטחים העיקריים בתכנית, הוספת שטחי שירות תת קרקעיים עבור חניות ושינוי בהוראות הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אזור תעשייה יקום
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	401-1023308
-------------	-------------

שטח התכנית	45.399 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (1), א62 א (א) (15), א62 א (א) (2), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (6), א62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****חוף השרון****קואורדינאטה X**

185363

קואורדינאטה Y

683647

1.5.2 תיאור מקום**אזור תעשיה יקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה****חוף השרון - חלק מתחום הרשות : יקום****נפה****השרון****1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8952	מוסדר	חלק	41	
8953	מוסדר	חלק	16	21-22

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 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חש/ בת/ 109	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ בת/ 109 ממשיכות לחול.	4378	1544		01/02/1996

הערה לטבלה:

חש/מק/בת/2/109-שינוי -תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/מק/בת/2/109 ממשיכות לחול.
 תצ"ר חש/בת/109-שינוי -תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לפי הוראות תכנית חש/בת/109 (סעיף 9), טרם נרשם.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיא מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	08/02/2022	גיא מילוסלבסקי	13: 04 08/02/2022	נספח בינוי ופיתוח מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/10/2021	סביון שחם	13: 27 28/10/2021	תכנית מצב מאושר	לא

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			קיבוץ יקום אגש"ח בע"מ	יקום	יקום		09-9524636		Mazkir@yakum.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ יקום אגש"ח בע"מ	יקום	יקום		09-9524124		ronr@yakum.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יקום פיתוח בע"מ		יקום פיתוח בע"מ	יקום	יקום		09-9524636		Mazkir@yakum.org.il
בעלים		קיבוץ יקום אגש"ח בע"מ		קיבוץ יקום אגש"ח בע"מ	יקום	יקום	11	09-9524124		ronr@yakum.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888		helit@milosarc.co.il
	מודד	סביון שחם	707	סביון שחם מודדים	טירת כרמל	הסדנא	3	050-3332240		office@hetz-hazafon.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

איחוד וחלוקה מחדש בחלק מתחום התוכנית, הרחבת דרך מאושרת לפי מצב קיים, שינוי קווי בניין, הגדלת מספר הקומות המותר וגובה המבנים, הגדלת התכסית המותרת לבניה, שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת (ניוד זכויות) ללא שינוי בשטחים העיקריים המותרים בתכנית. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים ושינוי הוראות הבינוי וכן לאפשר בניית מבנים נוספים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בחלק מתחום התכנית, בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)1.
2. הרחבת דרך מאושרת בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)2.
3. שינוי קווי בניין, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)4.
4. הגדלת מספר הקומות המותר וגובה המבנה, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)4.
5. קביעת הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים בהתאם לנספח הבינוי המצורף, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)5.
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שאישרה הוועדה המחוזית, ניוד זכויות מתא שטח 2,4 ל-3, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה, בהתאם לסעיף 62א(א)6.
7. הגדלת התכסית המותרת לבנייה, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)9.
8. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)15.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	3, 2
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,219.17	11.50
תעשייה	40,180	88.50
סה"כ	45,399.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,101.86	11.24
דרך מוצעת	1,317.25	2.90
תעשייה	38,980.06	85.86
סה"כ	45,399.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
א	א. תעשייה: 1. שטח המיועד להקמת מפעלי תעשיה, המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, במסגרת מפעלי יקום. 2. משרדים, חנויות מפעל, אולמות תצוגה הקשורים לתעשייה שבמקום, בתחומי המפעל. 3. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים, לשרות עובדיהם. 4. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, מערכות אנרגיה ותקשורת. 5. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון. 6. שימושים מותרים בקומת מרתף: חניה ואחסנה, שטחי שרות ושטחים טכניים וכן שטחי שירות לצורך מחשוב ובקרה. 7. גשר על קרקעי בגובה מינימאלי של 5 מטר מעל מפלס פני דרך 5.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תכסית: א. תכסית מרבית בכלל שטחי התכנית לא תעלה על 50%. ב. בתא שטח מספר 3 לא תעלה על 70%. 2. גובה קומות: א. גובה קומת מרתף עד 7 מ' ברוטו מרצפה לרצפה. ב. גובה קומת הקרקע-תהייה עד 6 מ' ברוטו מרצפה לרצפה, תותר הקמת גלריות בקומה זו במסגרת הגובה המותר לבניה והשטחים המותרים לבנייה. ג. גובה קומה טיפוסית עד 4.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה. ד. בתא שטח 2 גובה כרכוב עליון מעל כניסה קובעת לא יעלה על 24.50 מ' מעל הכניסה הקובעת, בתא שטח 3 גובה כרכוב עליון מעל כניסה קובעת לא יעלה על 30.00 מ' מעל הכניסה הקובעת. ה. לא ניתן יהיה להסב קומות טכניות לשטחים עיקריים. ו. מבנה טכני על הגג עד 5 מ' מרצפה לקצה כרכוב. ז. בתא שטח 3 יותר חיבור גשר על קרקעי בגובה מינימאלי של 5 מטר מעל מפלס פני הדרך.
ב	מרתפים א. ניתן לבנות 5 קומות תת קרקעיות. ב. בתא שטח 3 פינוי אשפה וחצרות משק לבניינים ימוקמו בקומת הקרקע או במרתף תת-קרקעי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. גשר על קרקעי בגובה מינימאלי של 5 מטר מעל מפלס פני הדרך.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים

4.3	דרך מוצעת
	א. עבודות עפר, עבודות בניה וסלילה של דרך על כל רכיביה. ב. הנחת מערכות תשתית הנדסית על ותת קרקעית. ג. תנועה וחניה של כלי רכב והולכי רגל. ד. תמרור, תאורה, גינון וכיו"ב. ה. גשר על קרקעי בגובה מינימאלי של 5 מטר מעל מפלס פני הדרך.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה	2	28367	(1) 17533	(1) 4790			50		24.5 (2)	4 (3)		(4)	(4)	(4)	(4)
תעשייה	3	10500	(1) 22647	(1) 7264		26358	70		30 (2)	4 (3)	5	(5) 4	(5) 4	(5) 4	(5) 4
דרך מוצעת	4	1313													

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:

א. בתחום תכנית סך זכויות הבנייה התעשייה במצב המוצע יהיה כפי שאושר במצב המאושר.

ב. בתא שטח 3 ניתן לנייד זכויות בניה של עד 30% לתא שטח 2 ולחלופין בלבד שלאחר הניוד ישמרו התכסית, הגובה וקווי הבניין שקובעת תכנית זו. לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטחים העל קרקעיים בלבד ניתן לנייד זכויות בין תא שטח 2 לתא שטח 3.

(2) בסמכות הוועדה המקומית להתיר תוספת בנייה לגובה של עוד 8 מ' נוספים עבור מתקנים טכניים הנדסיים ייחודיים.

(3) לא כולל קומת גג טכניות וקומת קרקע.

(4) לפי תשריט.

(5) קו בנין למרתף 0.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

גימור וחומרי בניה של מבנים חדשים בתא שטח 3 יהיו זהים לקיים בפארק התעסוקה ולמבנה הסמוך באותו תא השטח.

הנחיות לגבי גימורים אינם חלים על בניה קיימת ותוספות ושינויים לבנייה קיימת בתא שטח מספר 2.

עיצוב אדריכלי :

- א. בתא שטח 3 מפלס קומת הכניסה לבניין (0.00) תהיה עד כמה שניתן ממדרכת כביש מספר 5.
- ב. במבנים החדשים בלבד בתאי שטח 3 חומרי החזיתות יהיו עשויים מחומרים זהים לבניין הקיים באותו תא השטח, בתא שטח 2 חומרים קשיחים ועמידים לאורך ימים, כגון: אבן טבעית, לוחות אלוקבונד, לבנים, אבן אדומה כמו סיליקט, טרה-קוטה, אבן טבעית, ולבנים, חומרי גמר נוספים יאושרו על פי החלטת מהנדס הועדה המקומית.
- ג. חלונות המבנה החדש בתאי שטח 3 יותאמו לגדלי הפתחים במבנים הסמוכים, כמו כן יינתנו הגבלות לרפלקטיביות מריבית של הזכוכית לפי תקן ישראלי. בתא שטח 2 יותרו 50% חלונות, לא תותרנה חלונות או חזיתות זכוכית רפלקטיבית.

- ד. הצללות וסגירות חורף - אלמנטי הצללה מחומרים זהים למבנה בתא שטח 3 - פלדה בגוון כהה, תתאפשר חריגה של 40% מקו בניין בהקלה ובאישור הוועדה, כמו כן תינתן סגירת חורף מחומרים קלים בלבד, בחזית קדמית תינתן חריגה של עד 40% מקו בניין באישור הוועדה.
- ה. חל איסור להקמת מבנים ארעיים מחומרים קלים כדוגמת: פח, עץ, פלסטיק, כמו כן חל איסור בהנחת מכולות בתחום תכנית.

ו. גגות למבנים חדשים בלבד:

1. לפחות 50% מגג המבנה יהיה משופע, חומרי הגג כדוגמת הגג הקיים בתא שטח 3.
2. יש להתייחס לגגות כחזית חמישית לרבות הסתרת מערכות.
3. לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.
4. על גג המבנה יותרו חדרים ומתקנים טכניים לא מאוכלסים בלבד.

ז. שילוט:

1. תנאי לקבל היתר בניה תהיה תכנית שילוט.
2. הבקשה לשילוט למבנים חדשים בלבד והיא תכלול את הפרטים הבאים:
- תכניות העמדה של המבנה במגרש וחזיתות רלוונטיות.
- תכנית וחזית של השלט המבוקש בקנה מידה 1 : 50 ופרטים בקנה מידה מתאים,
- פירוט סוג החומרים של השלט המתוכנן ותאורה, השילוט על גבי המבנה יעוצב וישולב ע"י חזית הבניין, כחלק אינטגרלי ממנה.
- ח. תאורה:

1. דגם, מיקום וצבע גופי התאורה ייקבעו ע"י מפרט הרשות המקומית בעת מתן היתר בניה.
2. החיווט של התאורה יהיה נסתר.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

15% משטח תאי שטח בשימוש תעשייה יהיו מיועדים למטרות גינון במסגרת בקשה להיתר בניה ייקבעו הוראות לפיתוח השטחים המיועדים לגינון ולנטיעות.

6.3

דרכים וחניות

חניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, עפ"י סוגי השימושים שהוצאו בהיתר הבניה.

6.4

איכות הסביבה

כל בקשה להיתר בניה תכלול חוות דעת מקצועית בה תוסבר הפעילות המבוקשת ובאם היא עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. חו"ד זו תוגש לוועדה המקומית כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה.

6.5

בניה ירוקה

הנחיות לגבי בניה ירוקה אינם חלים על בניה קיימת ותוספות ושינויים לבניה קיימת בתא שטח מספר 2.
מבנים חדשים בתחום תכנית יעמדו בדרישת תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות וועדה מקומית בתוקף.

6.6

ניהול מי נגר

א. התכנית הכוללת של השטחים הבנויים לא תעלה על 85% משטח המגרש, כך שיוותרו 15% משטח המגרש לטובת חלחול טבעי.

ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה או שהיית נגר, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתום המגרש בהיקף הנדרש, או כל פתרון אחר לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

הוצאת היתרי בניה מותנה באישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, ניקוז וביוב, אישור תכנית שילוט. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בתנאי אישור הגופים המוסמכים ובתנאי עמידה בכל הוראות התכנית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך כ-15 שנים מיום אישורה.