

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/מע/מק/77/9027

שם תוכנית: מבני תעשייה מנסורה – 27 א'

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: יקנעם עילית
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "יקנעם עילית" אישור תכנית מס' 77/9027/מק/1 מע/מק הועדו המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישבה מס' 20110002 מיום 14/4/11 יו"ר הועדה מחפ"ט הועדה</p>	
<p>חודעה על אישור תכנית מס' 77/9027/מק/1 מע/מק פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6276 מיום 4/8/11</p>	
<p>התכנית פורסמה לאישור בעתונות בתאריך 1/7/11</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת מטרתה לאפשר בניית מרתפים תת קרקעיים בקו בנין 0 למען הגדלת שטחי החניה, הגדלת הבניין מ- 26 מ' ל- 29 מ' ושינוי בקווי הבניין המותרים מעל לקרקע. תוכנית זו גובלת בתוכנית מע/מק/66/9027 התקפה במגרש 27 והיא תואמת את מטרותיה בקו בנין 0 למרתפי חניה ובנספח הבינוי הכולל לשני המגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

משרד התכנון והבנייה
מחוז תל אביב
ת.ד. 1000
6100 תל אביב

משרד התכנון והבנייה
מחוז תל אביב
ת.ד. 1000
6100 תל אביב

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מבני תעשייה מנסורה – 27 א'
	מספר התוכנית	1/מע/מק/77/9027
1.2 שטח התוכנית		5.389 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	5
	תאריך עדכון המהדורה	24.05.2011
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית
	לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	62 סעיף קטן 4 וסעיף קטן 9
	היתרים או הרשאות	תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יקנעם עילית
	קואורדינטה X	210.300
	קואורדינטה Y	730,270
תיאור מקום		מנסורה
רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית יוקנעם עילית.
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	יוקנעם עילית
	שכונה	מנסורה
	רחוב	לי"ר
	מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקן
11098	מוסדר	חלק		81, 16, 15, 13, 12, 11
11492	מוסדר	חלק		83, 87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	לי"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9027/ג	27 א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
9027/ג	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 9027/ג עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 9027/ג ממשיכות לחול. תכנית מע/מק/66/9027 "גובלת" ותואמת מטרות תכנית זו, י.פ. 6005 15/10/09.	4691	27/10/1998

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר יגיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	15		12/04/2010	יצחק ליפובצקי	ועדה מקומית	
תשריטת התוכנית	מחייב	1:500			25/01/2009	יצחק ליפובצקי	ועדה מקומית	
נספח בניין	מנחה	1:500			12/04/2010	יצחק ליפובצקי	ועדה מקומית	
נספח תנועה ותנייה	מנחה	1:500			08/03/2010	עוז מצר	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים בין המסמכים המותרים על התשריטים.

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לי"ר			לי"ר	מבני תעשירי בע"מ	רח' המנופים 11 הרצלית פתח	09-9717912		09-9717990	yoramg@building.co.il

1.8.1.1 יזם פועל

יזם פועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם פועל	לי"ר			לי"ר	מבני תעשירי בע"מ	רח' המנופים 11 הרצלית פתח	09-9717912		09-9717990	yoramg@building.co.il

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר			לי"ר	מ.מ.י - מחוז תלפון	קריית הממשלה נצרת עילית				
חוכר	לי"ר			לי"ר	מבני תעשירי בע"מ	רח' המנופים 11 הרצלית פתח	09-9717912		09-9717990	yoramg@building.co.il

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקצוע / תואר	אדריכל		25771	לר' אדריכלים בע"מ ח.פ. 511276537	תמנדלור 13 יפו תעתיקה	03-6817601		03-6817926	office@ir-architects.com
מקצוע / תואר	אדריכל		441	מרקוביץ ראו"ל שירותי הנדסה בע"מ	רח' יהודה הלוי 34 רחובות	08-9350649		08-9416842	moded-t@013.net
מקצוע / תואר	מחנכים		78511	אג'ד.י.ס.י.א.ס. בע"מ	חיפה, בצלאל 13, חיפה, 31064	04-8671140		04-8674753	omezer@netvision.net.il

06/06/2011

עמוד 5 מתוך 14

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
ל"ר	ל"ר

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**

1. לאפשר בניית מרתפים לחניה בקו בנין 0.
2. הוספת קומה לחניה מתחת למפלס הכניסה.
3. הגדלת גובה הבניין מ- 26 מ' ל- 29 מ'.
4. שינוי בקווי בנין מותרים לחזית ולאחור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת קווי בנין 0 לבניית מרתפים מתחת למפלס הכניסה.
2. הגדלת מספר קומות מתחת למפלס הכניסה.
3. הגדלת גובה הבניין.
4. שינוי קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.389
-------------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה ומסחר	1	תחום רדיוס מגן ג'
דרך מאושרת	2	אתר עתיקות קידוח מים יוקנעם 2

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד: מסחר ותעשייה
4.1.1	שימושים: עפ"י תכנית ג/ 9027 המאושרת – שירותי תעשייה מעורב.
4.1.2	הוראות: עפ"י תכנית ג/ 9027 המאושרת – שירותי תעשייה מעורב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (2)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח (1)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
					שדות וחניה	עיקרי	שדות	עיקרי			
עפ"י תשריט	8 – כולל 2 קומות לחניה מתחת למפלס הכניסה	29 מ' מעל מפלס הכניסה							1	מסחר ותעשייה	

(1) בקומות המרתף תאושר תכסית 100%.

(2) בקומות המרתף יאושר קו בנין 0 על פי גבולות המגרש – מסומן בקו אדום מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז

1. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית
2. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
3. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

6.3 ביוב

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא בכפוף לאישורי רשות הבריאות עפ"י התקנות.
- ג. לא יותרו מבנים בעלי שפכים תעשייתיים כמפורט בהוראות תכנית מאושרת מס' 1/מע/מק/9027/77.
- ד. מיגון כל קווי הביוב בתחום התכנית עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ה. תנאי להפעלת מערכת הביוב - ביצוע בדיקת אטימות ע"י חברה מוסמכת. ממצאי הבדיקה יועברו לידיעת משרד הבריאות וחברת "מקורות".

6.4 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
----	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
----	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד וכבלים אוויריים
----	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.00 מ'	----	ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
35.00 מ'	----	ה. קו חשמל מתח על-400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
----	1.00 מ'	ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
----	3.00 מ'	ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

התחשמות המפורטים להלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-3.0 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה, ו-0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח-1978.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.


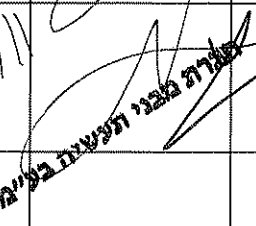
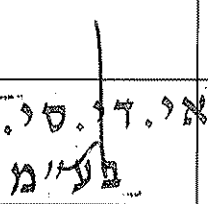
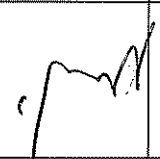
6.9 חלוקה

תנאי למתן היתר בניה – אישור תשריט איחוד ע"י הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

מועד משוער למימוש התכנית – תוך שלוש שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
15/6/11		מבני תעשיה בע"מ	לי"ר	לי"ר	מגיש התוכנית
15/6/11		מבני תעשיה בע"מ	לי"ר	לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מ.מ.י – מחוז הצפון	לי"ר	לי"ר	בעלי עניין בקרקע
20/6/11		א.י. ד.י. ס.י. א.ס. פעימ		א.ס. ג.ו	יזם
05/06/2011		ליר אדריכלים בע"מ	78777539	יצחק ליפובצקי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים

בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן ²
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	X	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	X	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	מספר התוכנית		
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

¹ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
² הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י? אם כן, פרט: <u>נספח בינוי ונספח חניה</u>		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	לי"ר	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל"רד

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית