

17/11/17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 222-0447318

שינוי קווי בניין לחדר טרנספורמציה סנסאופטיקס- פארק תעשייה יקנעם

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

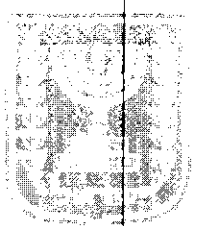
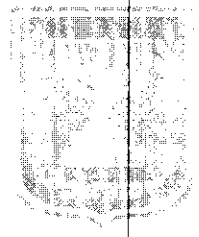
ועדה מקומית "יקנעם עילית"  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 בישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 7463  
 פורסמה בילקוט חפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 71317  
 מיום \_\_\_\_\_

התכנית פורסמה לאישור  
 בעמדת בונאריץ  
 16/12/17

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בניין בחלקו הצפון-מערבי של המגרש על מנת לאפשר מיקום חדר טרפו בצמוד למבנה, בתאום עם הח"י.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי קווי בניין לחדר טרנספורמציה סנסאופטיקס- פארק תעשייה יקנעם	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
222-0447318	מספר התכנית		
3.832 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62א (א) סעיף קטן 4	לפי סעיף בחוק		
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

210350 קואורדינאטה X

730712 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק התעשייה יקנעם עילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזה"ת מנסורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12779	מוסדר	חלק	22	30

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3666	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20861
27/10/1998	266	4691	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9027 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9027

## 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 בנוי	27/10/2016	ערן מבל	25/10/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	26/10/2016	ערן מבל	26/10/2016	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			סנסו - אופטיקס בע"מ	יקנעם עילית	(1)		04-9935527		

### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 600 יקנעם עילית.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סנסו-אופטיקס בע"מ	יקנעם עילית	(1)		04-9935527		

(1) כתובת: ת.ד. 600 יקנעם עילית.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630861		

### 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 ארכיטקטורה ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יאסר אבו ריא	915		סחינין	(1)		050-7663529		ar_eng@013net.net

(1) כתובת: ת.ד. 13356 סחינין 30810.



**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**

שינוי קו בניין בחלקו הצפון-מערבי של המגרש על מנת לאפשר מיקום חדר טרפו בצמוד למבנה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בקווי בניין קדמי וצידי כמסומן בתשריט לצורך חדר טרנספורמציה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.832
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תכנית מאושרת ג/9027	4,073.4			4,073.4	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	900
מסחר ותעשייה	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,570	40.97
מסחר ותעשייה	2,262.54	59.04
<b>סה"כ</b>	<b>3,832.54</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,570.18	40.97
מסחר ותעשייה	2,262.54	59.03
<b>סה"כ</b>	<b>3,832.73</b>	<b>100</b>

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לדרכים ומבני דרך לפי חוק התכנון והבניה סעיף 1 - לסלילת כבישים, חניות לכלל משתמשי אזור התעשייה, שבילים ומדרכות וטיפול נופי. יותר להשתמש בדרך להעברת קווי תשתית חשמל, מים תקשורת ביוב וניקוז.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותעשייה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש לייצור עיבוד, הרכבה, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות נקיות, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח תעשייה מתוחכמת וכן מעבדות תיקון ציוד תעשייתי שרותי בנקאות צילום שרותי מחשבים, שירותי אוכל, מסחר ברכיבים וחלקי חילוף, מסחר כללי לשימוש איזור התעשייה וכל הדרוש לשרות אזור התעשייה. כל אלה בתנאי שהם עומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזורי תעשייה נקיה, כפי שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתייחס לפליטות לאויר של חלקיקים ו/או גזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות ביוב ופסולת מוצקה, על פי סעיף 19 (בתכנית מס' ג 9027).</p> <p>לא תותר כניסת מפעלים ועסקים בעלי שפכים תעשייתיים (למעט עסקי המזון). במקרים מיוחדים תותר כניסה של מפעלים בעלי כמות שפכים תעשייתיים קטנה (עד 5 מ"ק ליום) בתנאי שיתבצע מיחזור מלא של שפכים בתוך מבנה, או פינוי באופן אחר שיאושר על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>שטח לשרותי מסחר ועסקי שרותים למיניהם עד 10% משטח המגרש. שטח לתעשייה נקיה עד 170%. סה"כ 180% שטחים עיקריים.</p> <p>אזור שרותי תעשייה מעורב מיועד לבינוי בבנייני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות ייצור ועבודה בקומות. באזור שרותי תעשייה מעורב יותר להשתמש גם במבנים עתירי חלל ו/או שטח לעובד לתעשיות נקיות בלבד כפוף לשמירת תנאי העבודה ואיכות סביבה המתאימים לאזור תעשייה מיוחד כאמור לעיל.</p> <p>באזור שרותי תעשייה מעורב ניתן לשלב מבנים עתירי חלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
5 (3)	5	3	3 (3)	6	26	50	230			1000	100	מסחר ותעשייה
										(2) 50	(1) 180	

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

### הערה ברמת הטבלה:

1. גובה הבניין לצרכי קבלת ההיתר ימדד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושרת. הגובה במטרים כולל מגדלי מעליות ויציאות לגג. הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מכוונות, מתקנים תעשייתיים שאינם בניינים, ארובות, תרנים, מנופים ומיכלים בגובה העולה על גובה הבניה המותר על פי טבלת הגבלות תכנית, וכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
2. באזור שרותי תעשייה מעורב שטח עיקרי לשרותי מסחר ועסקי שרותים למינהם עד 10% משטח המגרש ועוד 5% לשטחי שירות. שטח עיקרי לתעשייה נקיה עד 170% ועוד 45% לשטחי שירות.
3. תוספת קומות חניה מתחת לפני הקרקע לא תחשב כתוספת שטחי שירות.
4. שטחים מתחת למפלס הכניסה נחשבים כאופציה, בהתחשב בטופוגרפיה, וכוללים בטה"כ השטח.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הועמ"ק רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל או מתחת מפלס הכניסה וריכוז שטחי שירות בקומות מסויימות..
- (2) הועמ"ק רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל או מתחת מפלס הכניסה וריכוז שטחי שירות בקומות מסויימות..
- (3) או לפי תשריט מצב מוצע..

**6. הוראות נוספות .6**

<b>6.1 היטל השבחה</b>	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.2 חניה</b>	מספר החניות בשטח תכנית זו יהא לפי תקן החניה התקף.
<b>6.3 חשמל</b>	<p>איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים  לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.00 מ'  קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.00 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'  קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.00 מ'  קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ'  מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 1.00 מ'  מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'  אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
<b>6.4 תשתיות</b>	<p>ביוב: תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב של האזור באישור מהנדס הועדה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה.</p>
<b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת החשמל.
<b>6.6 הנחיות מיוחדות</b>	כל הוראות תכנית ג/9027 אשר לא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

**7. ביצוע התכנית .7****7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

**8. חתימות**

מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: סנסו - אופטיקס בע"מ 513139162	שם: יצחק יצחק סוג:	תאריך: 13.2.17 חתימה:
	חתימה: סנסו-אופטיקס בע"מ 513139162	
יזם שם ומספר תאגיד: סנסו-אופטיקס בע"מ 513139162	שם: יצחק יצחק סוג:	תאריך: 13.2.17 חתימה:
	חתימה: סנסו-אופטיקס בע"מ 513139162	
בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	שם: סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
	חתימה:	
עורך התכנית שם ומספר תאגיד: ערן מבל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	שם: סוג: עורך ראשי	תאריך: 7.2.17 חתימה:
	חתימה: ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים 04-9825146	