

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 222-0645432

תוספת זכויות לחלקה 26 בגוש 12779



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זאת נותנת מענה לביקוש הגדל לשטחי תעשיית היי-טק באזור ומוסיפה זכויות בנייה ע"י הגדלת תכסית של חמש קומות בבניין קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1

תוספת זכויות לחלקה 26 בגוש 12779

שם התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

222-0645432

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

7,529 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יקנעם עילית
קואורדינאטה X	210325
קואורדינאטה Y	730375

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה מנסורה, צומת התשבי, יוקנעם.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה

### 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
12779	מוסדר	חלק	26	

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
25/11/2008		5870	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/ מע/ מק/ 9027 ממשיכות לחול.	שינוי	1/ מע/ מק/ 9027 / 65
04/11/2009	449	6014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 17584 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 17584



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 20 05/11/2019	לביב חלבי	10/05/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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			כ.א.מ שלכ"ז 1988 בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	23	03-7100200	03-7100222	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין, 23 תל אביב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משולם לוינשטיין בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	23	03-7100200	03-7100222	t_yechiel@levinstein.co.il

(1) כתובת: מנחם בגין 23 ת"א.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

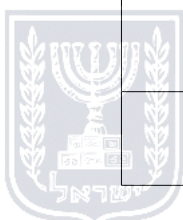
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				כ.א.מ שלכ"ז 1988 בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-7100200	03-7100222	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות של מדינה

(1) כתובת: כתובת בחב' משולם לוינשטיין : מנחם בגין, 23 ת"א.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה רובננקו		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		adi@lru.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאט בע"מ	דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	

(1) כתובת : דליית אל כרמל 2/66.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

הגדלת זכויות בנייה וקביעת שימושים במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה, קביעת הוראות בנייה ושימושים.
2. הריסת סככה בחזית הדרומית (לרח' התנופה).
3. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל לאורך גבול מגרש מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה עתירת ידע	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעשייה עתירת ידע	901
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	901
מבנה להריסה	מסחר ותעשייה עתירת ידע	901
קו בנין עילי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	901
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	901

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ומסחר	7,529	100
סה"כ	7,529	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה עתירת ידע	7,527.64	100
סה"כ	7,527.64	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תעשיית עתירת ידע, משרדים ושימושים נלווים כמפורט להלן :</p> <p>א. שירותים מסחריים הקשורים למקום כגון : בתי קפה, מסעדות ובנקים.</p> <p>ב. אחסנה לשימוש חומרים שאינם מסוכנים , לוגיסטיקה.</p> <p>ג. חניון.</p> <p>ד. מתקני תשתית מתאימים בהיקפם ובאופיים לאזור.</p> <p>תעשייה עתירת ידע תכלול גם :</p> <p>ייצור, עיבוד, הרכבה, אריזה, אחסנה ותחזוקה לתעשיות נקיות, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח תעשייה מתוחכמת וכן מעבדות תיקון ציוד תעשייתי צילום, שירותי מחשבים, מסחר בחלקי חילוף. כל אלה בתנאי שהם עומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזורי תעשייה נקייה, כפי שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתייחס לפליטות לאוויר של חלקיקים ו/או גאזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות ביוב ופסולת מוצקה .</p> <p>לא תותר כניסת מפעלים ועסקים בעלי שפכים תעשייתיים (למעט עסקי המזון).</p> <p>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 משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>יותר בינוי בבנייני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות ייצור ועבודה בקומות. יותר להשתמש גם במבנים עתירי חלל ו/או שטח לעובד לתעשיות נקיות בלבד כפוף לשמירת תנאי עבודה ואיכות סביבה המתאימים לאזור .</p> <p>ניתן לשלב מבנים עתירי חלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי להיתר בנייה- אישור תוכנית בינוי בועדה מקומית.</p> <p>עיצוב, שילוט וחומרי גמר יתאימו לבניין הקיים והנחיות של ועדה המקומית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי (5) 5	אחורי (4)	צידי- שמאלי (3) 5	צידי- ימני (2) 3	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 6	28.5	10910 (1)	6565	20154	7528	901	מסחר ותעשייה עתירת ידע

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:

- קו בניין צפוני לחניון תת קרקעי וקו בניין צפוני לרמפה ומערכת מ"א - לפי מסומן בתשריט.
- היקף זכויות הבניה עבור השימושים הנלווים לא יעלה על 20% מסה"כ זכויות הבנייה (בכפוף לפתרונות חנייה ותנועה במגרש).
- בשתי קומות הראשונות מתחת לקרקע יתאפשרו השימושים המותרים מעל הקרקע ובשאר הקומות מתחת יותרו שימושי חניה ושרותים טכניים בלבד.
- גודל מגרש מינימלי 7 דונם.
- הגובה מצויין בטבלה לא כולל מתקנים טכניים ומעקות.

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

- (1) מתוך זה 9800מ"ר שטחי חניה תת קרקעית.
- (2) קו בניין צידי ימני לחלקה 28 - 3מ',
- קו בניין מזרחי זה לתוספת בנייה יהיה לפי קונטור המבנה הקיים.
- קו בניין צידי ימני לחלקה 34 - 7מ'.
- (3) קו בניין צידי שמאלי לחלקות 32,33 - 5מ'.
- (4) לא קיים, כי מגרש הינו פינתי ויש לו שני קווי בניין קידמיים ושני קווי בניין צידיים..
- (5) קו בניין קידמי דרומי - 5מ',
- קו בניין קידמי מערבי - 7מ'.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב ארכיטקטוני, בינוי ועיצוב וחזית חמישית כללי</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>מתקנים טכניים</p> <p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>חומרי גמר</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>חזית חמישית</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.</p> <p>המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 2 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.</p> <p>צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניות לשטחים הקיימים ולשטחים הנוספים שיבנו לפי תכנית זאת יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>שטחים הנוספים שיבנו לפי תכנית זאת יעמדו בדרישות יועץ בניה ירוקה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. פסולת בניין ופסולת ביתית יפונו, כל אחת, לטיפול והטמנה באתרים המוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה או הגורם הסביבתי המקומי המוסמך בנושא. במידת האפשר, יש להעדיף פינוי לאתרים המבצעים מיון, מיחזור ו/או טיפול בפסולת על פני אתרים המעבירים את הפסולת להטמנה.</p> <p>כ-50% מפסולת הבניין (או יותר בהתאם לסוג הפסולת) יועבר למיחזור. מוסד התכנון רשאי לפתור מחובת מיחזור חלקה של פסולת הבניין מנימוקים מיוחדים, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. בעת ביצוע עבודות בנייה ינקטו אמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות, זיהום קרקע. קבלת היתר בנייה מותנית בהגשת תכנית ההתארגנות אתר הכוללת כל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית ומחלקת תנועה של העירייה.</p> <p>3. בבניין יתוכננו מערכות אלקטרו-מכניות שמונעות מטרדי רעש.</p> <p>4. תכנון תוספת בנייה יתאים לבנייה ירוקה ע"פ מדיניות העירונית התקפה לאותה העת.</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.5	חשמל
	<p>1. מרחקי בטיחות מקווי וממתקני חשמל יהיו :</p> <p>א. מקו חשמל מתח נמוך (תיל חשוף) - 3 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן).</p> <p>ב. מקו חשמל מתח נמוך (תיל מבודד (תא"מ על עמוד)) - 2.2 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן).</p> <p>ג. מקו חשמל מתח נמוך (תיל מבודד צמוד למבנה) - 0.3 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן).</p> <p>ד. מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו (תיל חשוף או מצופה) - 5 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן).</p> <p>ה. מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו (כבל אווירי מבודד (כא"מ)) - 2 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן).</p> <p>ו. מקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' (מציר הקו)</p> <p>ז. מקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' (מציר הקו)</p> <p>ח. מכבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן).</p> <p>ט. מכבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן).</p> <p>י. מכבלי חשמל מתח עליון מהכבל/ מהמתקן</p> <p>יא. מארון רשת מהמתקן</p> <p>יב. משנאי על עמוד מהמתקן</p> <p>2. נושא תחנת השנאים יתואם עם חברת חשמל.</p> <p>3. הקמת מתקני חשמל בבניין תהיה בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרים מכוחו.</p>

6.6	הוראות פיתוח
	<p>במקרה ויצטרכו לשנות צמחיה לאורך רחוב הקידמה, תנתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית וחסכונית בצריכת מים.</p>

6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>תנאי לקבלת היתר לתוספת בנייה הינו התאמה לת.י. 413 (עמידות מבנים ברעידות אדמה).</p>

6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>רישום זיקת הנאה לפי סעיף 6.10.</p>

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בשטחים הנוספים שיבנו לפי תכנית זאת.</p> <p>2. התחייבות לסילוק פסולת לאתר לפי סעיף 6.3</p> <p>3. הכנה ואישור תכנית התארגנות האתר בנייה בהתאם לסעיף 6.3.</p> <p>4. אישור מהנדס העיר ויועץ התנועה העירוני להתאמת פרטי ביצוע של ריצוף וגינון בתחום זיקת הנאה להולכי רגל ולשינויים המוצעים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>לאורך המדרכה.</p> <p>5. אישור מחלקת תנועה של עיריית יוקנעם לתוכנית תנועה וחניה.</p> <p>6. אישור רשות הכבאות.</p> <p>7. אישור גורמים המוסמכים לתוכניות מים, ביוב, ניקוז.</p> <p>8. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התוכנית יהיה פירוק והריסה בפועל של מבנה המסומן להריסה .</p>
<b>6.10</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	תירשם זיקת הנאה לפי מסומן בתשריט כנדרש בחוק.
<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה - אישור מחלקת הנדסה של עירייה לתכנית ניקוז בשטחים הנוספים שיבנו לפי תכנית זאת.</p> <p>2. ביוב : תנאי לקבלת היתר בנייה - אישור תאגיד מעיינות העומקים לתכנית ביוב בשטחים הנוספים שיבנו לפי תכנית זאת.</p> <p>3. היתר בניה ינתן לאחר שהועדה המקומית או רשות הרישוי תשתכנע כי במועד סיום עבודת הבניה ע"פ ההיתר יהיה ניתן לחבר את המבנה למט"ש המשודרג.</p> <p>4. מים : תנאי לקבלת היתר בנייה - אישור תוכנית מים ע"י גורמים המוסמכים.</p>
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>

זמן משעור לביצוע - 7 שנים מיום אישורה של תוכנית זאת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22