

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית שנוי מתאר מס' יב/222 למקטעים V, IV, III, II, I

מ.ח. 99

שינוי תכניות מס' בר/4/95, בר/1/95, זמ/600, יב/198

ה י ר ו ס : ועדה מקומית יבנה

מגיש התכנית : חברת מבני תעשייה

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

ג. את.ר. אורבך  
מהנדסים ונדעצים כל"מ

עיריית יבנה

ה מ ת כ נ ו : ג. את.ר. אורבך

מאי 1990  
עדכון דצמבר 1990

חוק התכנון והתמנה השט"ח-1965  
ועדה מקומית לתכנון ובניה  
222/...  
25.6.90  
4/95  
[Signatures]

מישרד הפנים מנהל המל"מ  
חוק התכנון והתמנה השט"ח-1965  
222/...  
[Signatures]

1. שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' יב/222 שנוי לתכנית מס' בר/1/95, בר/4/95, זמ/600, יב/198 והיא תחול על השטח המוקף בקו כחול עבה בתשריט.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:  
א. הוראות התכנית.  
ב. תשריט בק.מ. 1:1250

3. המקום

מחוז : המרכז  
נפה : רחובות  
מרחב תכנון מקומי : יבנה

5740	4907	4921	5737	5739	5741	5742	גושים :
-	-	9,10,13	2,3	2-10,20-23 27,29-31 36,38	7,8 10	3,13	חלקות :
5	7	1,2,10	10	24,28	-	-	חלקי חלקות :

4. שטח התכנית

כ - 280 דונם.

5. יזום התכנית

ועדה מקומית יבנה

6. מגיש התכנית

חברת מבני תעשיה בע"מ

7. המתכנן

ג. את ר. אורבך טשרניחובסקי 13 תל-אביב.

8. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל  
עיריית יבנה

1. אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
2. הרחבה/בטול דרכים קימות וקביעת דרכים חדשות.
3. קביעת אזור ציבורי פתוח.
4. שנוי יעוד מאיזור ציבורי פתוח לאיזור תעשייה מקטע I.
5. שנוי יעוד משטח צבורי פתוח לחניה מקטע I.
6. שנוי יעוד מאיזור צבורי פתוח לאיזור מרכז בעלי מלאכה מקטע I.
7. שנוי יעוד מאיזור תעשייה לחניה מקטע I.
8. שנוי יעוד מדרך קיימת לש.צ.פ. מקטע I.
9. שנוי יעוד מדרך לאזור תעשייה מקטע I.
10. שנוי יעוד מאיזור לצרכי ציבור לאיזור ספורט מקטע III.
11. שנוי יעוד מאיזור תעשייה לאיזור לצרכי ציבור מקטע III.
12. שנוי יעוד מאיזור לצרכי ציבור לאיזור לשרותי הנדסה מקטע III.
13. שנוי יעוד מאיזור לצרכי ציבור לאיזור צבורי פתוח מקטע III.
14. שנוי יעוד מדרך לאיזור צבורי פתוח מקטע IV.
15. שנוי יעוד משטח צבורי פתוח לדרך מקטע IV.
16. שנוי יעוד מתעשייה מזיקה לתעשייה מקטע V.
17. שנוי יעוד מתעשייה לתעשיות עתירות ידע מקטע V.
18. שנוי יעוד מתעשייה לשטח ציבורי פתוח מקטע V.
19. שנוי יעוד מתעשייה לשטח פרטי פתוח מקטע V.
20. שנוי יעוד משטח צבורי פתוח לדרך מקטע V.
21. קביעת הוראות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות

תכניות מפורטות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף. במידה ויש סתירה בין תכניות לתכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.

## 11. הגדרות ופרושים

פירוש מונחים בתכנית זו יהיו על פי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בתקנותיו על תיקוניהם אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו.

### 11.1 מגרש

כל שטח קרקע המסומן בתשריט ע"י סימון מתאים.

### 11.2 מטרד סביבתי

מטרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורם לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש, למפגעי תחבורה, למטרד אסתטי או אחר כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת.

### 11.3 חסקיר השפעה על הסביבה

כמשמעותו בתקנון חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) תשמ"ב-1982.

### 11.4 היועץ הסביבתי

כמו שנקבע בתקנון חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) תשמ"ב-1982.

## 12. רשימת תכליות

### 12.1 איזור תעשייה

12.1.1 באיזור תעשייה יותרו התכליות הבאות: בתי מלאכה, בתי חרושת, מבנים ושטחים לאחסנה וקירגור ושרותים נלווים. הועדה רשאית עפ"י שקול דעתה לאשר אולמות שמחה ואולמות בידור בקומה ג' בלבד, וכן שימושים אחרים למטרות נופש פעיל. השימוש יהיה שימוש חורג ויגבה היטל השבחה. שמושים חורגים אלה יותרו בשטחים צפונת לדרך הים בלבד.

### 12.1.2 תנאי בניה.

סה"כ הבניה לא תעלה על 120% משטח המגרש נטו ב-3 קומות. כל מבנה לרבות סככה, מרתף, מרפסת, חדר מדרגות, מחסן וכו' למעט שטחי תנועה וחניה, ייחשב כשטח בניה. שטח המקלט לא כלול באחוזי בניה. מכסת הקרקע לא תעלה על 40%.

גובה בנינים - גובה בנינים לא יעלה על 15 מ' מלבד ארובות, תרנים, או מתקנים מיוחדים, אשר יקבע עפ"י שקול דעתה של הועדה המקומית.

### 12.1.3 לא תותר הקמת מפעלים מזהמים, פרט לאלו אשר קיבלו

אשור מוקדם מהיועץ הסביבתי ומשרד הבריאות. על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון מטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת מפגעים, קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, ייקבע על ידי ועדה מקומית, משרד הפנים ומשרד הבריאות.

12.1.4 לבקשת היתר בניה יצורפו שני נספחים אשר מילויים והוראותיהם הם תנאי למתן היתר.

(1) "שאלון השלכות סביבתיות" אשר ימולא על כל פרטיו וכל הפרטים הנוספים שידרשו ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ו/או אחר).

(2) תכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי חנייה, שטחי ירק, עמודי תאורה וכו'.

(3) לא יוצא רשיון עסק, ולא יותר חבור חשמל ומים למפעל, כל עוד לא בוצע סעיף 2 הלכה למעשה.

12.1.5 במקטע V מגרשים 2131-2137 הוצאת היתר בניה תהיה מותנית בהגשת תכנית שתביא לידי ביטוי שפוף חזיתות המבנים והריסת המבנים הטעונים הריסה עפ"י דרישת הועדה המקומית. במגרשים אלה קוי הבנין הם בהתאם לקיים ולפי חשריט. לגבי בניה חדשה קוי הבניה יהיו בהתאם לתכנית.

12.1.6 הנחיות לתכנון מפעל

(1) לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשייה אלא אם ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:

- החוק למניעת מפגעים.

- תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ב-1981.

(2) תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות:

א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, כולל: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום אזור המפעל.

איחסון סגור, איחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות:

ג. שטחי חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקן חניה) התשמ"ג-1982.

ד. אמצעים למניעת היווצרות מזהמים.

(3) תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים נושאים הבאים:

- א. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- ב. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
- ג. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
- ד. טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים לכלול תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.
- ה. זיהום אויר - אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר, בכלל זה הטיפול בסוגים וכמויות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.
- ו. חומרים רעילים - דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- ז. בינוי - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- ח. פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאחסון, פתוח, גינון בתחום המפעל ובגבולותיו ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.
  1. המבנים ימוקמו על קו בנין קדמי.
  2. לא יהיו פתחים תפעוליים בחזית הבנין.
  3. יגונן לפחות 30% מהשטח הקדמי של המגרש.
  4. הגדרות יהיו על פי פרט בגובה אחיד כפי שיקבע מהנדס/אדריכל העיר.
  5. חמרי גמר חוץ יהיו אנטי-קורוזיביים. לא תותר בניה גלויה אלא באישור אדריכל העיר בשטח חלקי משיקולים ארכיטקטוניים.

(4) הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מקור השפעות סביבתיות צפויות ממפעל או מכל שימוש אחר להטיל כל תנאי שיבטיח אמצעים טכנולוגיים והפעלתם כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, פעילותו עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

(5) לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה ו/או הבטחת פעילותם התקינה.

## 12.2 איזור מרכז בעלי מלאכה

שטח המיועד להקמת יחידות לבעלי מלאכה קטנים. שטח יחידה לא יקטן מ-200 מ"ר. בנית היחידות תהיה במבנה אחד.

### 12.2.1 שמושים מותרים.

- א. בתי מלאכה כגון: מסגריות, מוסכים, נגרות וכד'. שטח יחידה לא יקטן מ-200 מ"ר. הועדה המקומית עפ"י שקול דעתה רשאית לאפשר חלוקה ביחידות קטנות.
- ב. מזנון עד 100 מ"ר לשרות המקום.
- ה. מבני עזר וכל פעילות הדרושה למרכז בעלי מלאכה.

### 12.2.2 תנאי בניה.

סה"כ הבניה לא תעלה על 40% לקומה ומקסימום 80% ב-2 קומות. כל מבנה לרבות סככה, מרתף, מרפסת, חדר מדרגות, מחסן וכו' למעט שטחי תנועה וחניה, ייחשב כשטח בניה. שטח המקלט לא כלול באחוזי בניה. מכסת הקרקע לא תעלה על 40%.

גובה בנינים - גובה בנינים לא יעלה על 15 מ' מלבד ארובות, תרנים, או מתקנים מיוחדים, אשר יקבע עפ"י שקול דעתה של הועדה המקומית.

12.2.3 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בנוי ע"י הועדה המקומית.

## 12.3 איזור לצרכי ציבור

באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושמושים לצרכי הרשות המקומית וכלל הציבור.

### 12.3.1 שמושים מותרים.

- א. מוסדות ציבור.
- ב. בניני מנהל.
- ג. מחסנים.
- ד. חניון לרכב עירוני.
- ה. תחנת מעבר לאיסוף אשפה.

11

### 12.3.2 תנאי בניה.

סה"כ הבניה לא תעלה על 40% לקומה ומקסימום 80% ב-2 קומות. כל מבנה לרבות סככה, מרתף, מרפסת, חדר מדרגות, מחסן וכו' למעט שטחי תנועה וחניה, ייחשב כשטח בניה. שטח המקלט לא כלול באחוזי בניה. מכסת הקרקע לא תעלה על 40%.

גובה בנינים - גובה בנינים לא יעלה על 15 מ' מלבד ארובות, תרנים, או מתקנים מיוחדים, אשר יקבע עפ"י שקול דעתה של הועדה המקומית.

### 12.4 איזור ספורט

שטח המיועד להקמת חוות סוסים.

#### 12.4.1 שמושים מותרים.

- א. סככות, ארורות.
- ב. מבני עזר וכל פעילות הדרושה לחוות סוסים.

#### 12.4.2 תנאי בניה.

סה"כ הבניה לא תעלה על 40% בקומה אחת. כל מבנה לרבות סככה, מרתף, מרפסת, חדר מדרגות, מחסן וכו' למעט שטחי תנועה וחניה, ייחשב שטח בניה. שטח המקלט לא כלול באחוזי בניה. מכסת הקרקע לא תעלה על 40%.

גובה בנינים - גובה בנינים לא יעלה על 4 מ' מלבד ארובות, תרנים, או מתקנים מיוחדים, אשר יקבע עפ"י שקול דעתה של הועדה המקומית.

#### 12.4.3 היתר בניה יוצא עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

### 12.5 איזור לשרותים הנדסיים

#### 12.5.1 שמושים מותרים.

בתי מלאכה עבור קבלני משנה לתחזוקה של העיריה.

#### 12.5.2 תנאי בניה.

סה"כ הבניה לא תעלה על 40% לקומה ומקסימום 80% ב-2 קומות. כל מבנה לרבות סככה, מרתף, מרפסת, חדר מדרגות, מחסן וכו' למעט שטחי תנועה וחניה, ייחשב כשטח בניה. שטח המקלט לא כלול באחוזי בניה. מכסת הקרקע לא תעלה על 40%.

גובה בנינים - גובה בנינים לא יעלה על 15 מ' מלבד ארובות, תרנים, או מתקנים מיוחדים, אשר יקבע עפ"י שקול דעתה של הועדה המקומית.



12.6 איזור תעשיות עתירות ידע  
איזור המשמש לתעשיות עתירות ידע.

12.6.1 שמושים מותרים.

תעשיות עתירות ידע כגון: מחשבים, אלקטרוניקה, מעבדות מחקר, מלאכות קלות כגון: צורפות אבני חן, יהלומים, אופנה, אולמות תצוגה ומשרדים.

12.6.2 תנאי בניה.

סה"כ הבניה לא תעלה על 40% לקומה ומקסימום 120% ב-3 קומות. כל מבנה לרבות סככה, מרתף, מרפסת, חדר מדרגות, מחסן וכו' למעט שטחי תנועה וחניה, יחשב כשטח בניה. שטח המקלט לא כלול באחוזי בניה. מכסת הקרקע לא תעלה על 40%.

גובה בנינים - גובה בנינים לא יעלה על 15 מ' מלבד ארובות, תרנים, או מתקנים מיוחדים, אשר יקבע עפ"י שקול דעתה של הועדה המקומית.

12.6.3 היתר בניה יוצא עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

12.7 איזור פרטי פתוח

איזור המשמש לדרכי גישה, גינון וחניה, תאסר כל בניה באיזור זה. שטח זה יכלל בשטח המגרש 2138 לצורך חשוב אחוזי בניה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. הפתוח בשטח זה יהיה כפוף להגשת תכנית בינוי באשור הועדה המקומית, ובינוי זה יאושר יחד עם תעשיות עתירות ידע.

12.8 איזור צבורי פתוח

12.8.1 שמושים מותרים.

- א. שבילים ודרכים.
  - ב. גינון ונטיעות.
  - ג. מתקנים הנדסיים.
- בנוסף על שמושים אלה יחולו על איזור ציבורי פתוח הוראות תכנית מתאר זמ/600. לא תותר כל בניה באיזור זה למעט מבנה עזר לצורך השמושים הנ"ל.

12.9 איזור חניה ציבורית

באיזור זה תותר חניה לרכב פרטי או תפעולי.

13. ביוב וניקוז

- א. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולפי הוראות למתקני תברואה.
- ב. הביוב יהא ע"י ביוב מרכזי. מקומות אשר לא ניתן עדיין לחבר לביוב מרכזי יפתרו ע"י בור רקב וסופג באשור הרשות המקומית ולפי הוראות משרד הבריאות.

ג. מפעל תעשייתי יחובר לביוב מרכזי רק לאחר שאיכות השפכים שלו תהיה תואמת את הוראות משרד הבריאות והמפעל יוכיח כי התקין את המתקנים והסידורים להבטחת איכות השפכים.

ד. ניקוז - כל שטח יחובר עם דרך מהדרכים הציבוריות עם רשת הניקוז המקומית רק לאחר שיותקנו המתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצון הועדה המקומית והרשות המוסמכת. לפני מתן היתר בניה יש להבטיח התקנות תעלות ו/או צנורות בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית והרשות המוסמכת.

#### 14. חניה

היתרי בניה ינתנו לאחר פתרון חניה לפי תקן חניה ארצי.

#### 15. רשום והפקעה

השטחים המסומנים בתשריט לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית יבנה.

#### 16. אחוד בין מגרשים גובלים

ניתן לאחד מגרשים גובלים מבלי לראות בכך שינוי התכנית. עם בצוע האחוד מתבטל קו הבניין בין המגרשים.

#### 17. שונות

הקצאת מגרש 2138 לתעשייה וביצוע דרך מס' 1 במקטע 5, מותנים בכיסוי תעלה קיימת בש.צ.פ. ובפיתרון ניקוז תת קרקעי.

#### 18. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

הערות	קוי בנין מינימליים			ס' קומות וגובה בנין	שטח בניה מירבי	שטח מגרש מינימלי	סימון בתשריט	איזור
	אחורי	צדדי	קדמי					
גדירות נכללות באחורי הבניה המותרים ובמספר הקומות המותר.	6	5	5 או לפי תשריט	עד 3 קומות ו/או עד 15 מ' גובה מקסימלי	עד 40% בקומה ומקסימום 120% בכל הקומות	1,000 מ'	סגול	איזור תעשייה
- " -	6	5	5 או לפי תשריט	עד 2 קומות ו/או עד 15 מ' גובה מקסימלי	עד 40% בקומה ומקסימום 80%	לפי תשריט	סגול תחום סגול כהה עם קוים משוברים בסגול	איזור מרכז בעלי מלאכה
- " -	6	5	5 או לפי תשריט	עד 2 קומות ו/או עד 15 מ' גובה מקסימלי	עד 40% בקומה ומקסימום 80%	לפי תשריט	חום תחום בחום עם אלכסונים בחום	איזור לצרכי יצבור
- " -	6	5	5 או לפי תשריט	עד 3 קומות ו/או עד 15 מ' גובה מקסימלי	עד 40% בקומה ומקסימום 120%	לפי תשריט	סגול תחום בסגול כהה עם אלכסונים בסגול	תעשיות עתירות ידע
- " -	6	5	5 או לפי תשריט	קומה 1 מקסימום 4 מ'	מקסימום 40% בקומה אחת	לפי תשריט	ירוק תחום בחום	איזור ספורט
לא תותר כל בניה באיזור זה למעט האמושים הנזכרים בסעיף 12.7						לפי תשריט	ירוק תחום ירוק כהה	איזור פרטי פתוח
לא תותר כל בניה באיזור זה למעט האמושים הנזכרים בסעיף 12.8						לפי תשריט	ירוק	איזור ציבורי פתוח
	6	5	5 או לפי תשריט	עד 2 קומות ו/או עד 15 מ' גובה מקסימלי	עד 40% בקומה ומקסימום 80%	לפי תשריט	ירוק מקוקו בסגול	איזור לשרותים הנדסיים

הערות

- שטח הבניה המרבי כולל מדרגות, מעליות וכל הנספחים.
- הועדה יכולה לאשר בניה בקיר משותף במקרה זה תתאפשר גישה נוחה (מעבר לרכב) לחלק האחורי ש" המגרש ע"י השארת מעבר ברוחב 3.0 מ'
- היחרי בניה למרכז בעלי מלאכה רק לאחר אישור תכנית בנוי על כל השטח ע"י הועדה המקומית.
- במגרשים ששטחים מעל 10 דונם, רשאית הועדה המקומית להחיר כיסוי קרקע עד 50% וסה"כ 100% ב-2 קומות.
- מגרש מס' 2038 יצורף לחלקה מס' 7.