

4000608

מרחב תכנון מקומי יבנה

=====

תכנית שנוי מתאר מס' יב/223 איזור תעשיה צפוני

=====

שינוי תכנית מס' בר/4/95 ותכנית מתאר זמ/600

=====

הוקדש להגשת תוכנית תכנון מס' 1965
ועדה מקומית לתכנון ופיקוח
תכנית מס' 223
תכנית מפורטת/בנין מס' 223
מס' 25690 מיום 4/90
הוחלט לאשר את התכנית
י"ר ת"ת תשנ"א
החלטת הוועדה

הוקדש להגשת תוכנית תכנון מס' 1965
ועדה מקומית לתכנון ופיקוח
תכנית מס' 223
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.9.91 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון
י"ר ת"ת תשנ"א
ועדה מקומית יבנה

חברת "מבני תעשיה" בע"מ
מנכ"ל

ג. את ר. אורבך
מנכ"ל אורבך

מאי 1990
עדכון פברואר 1991
עדכון מרץ 1991

מגיש התכנית : חברת מבני תעשיה

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

עיריית יבנה

המתכנן : ג. את ר. אורבך

החלטת הוועדה המקומית/מס' 15.9.91
תאריך 21.10.91
התכנון והפיקוח

1. שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' יב/223 שנוי לתכנית מס' בר/4/95 ותכנית מתאר זמ/600 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

גושים :	4939	4921
חלקות :	5	
חלקי חלקות :	2, 3, 6	1, 10

4. שטח התכנית

כ - 266 דונם.

5. יזום התכנית

ועדה מקומית יבנה

6. מגיש התכנית

חברת מבני תעשיה בע"מ

7. המתכנן

ג. את ר. אורבך שרניחובסקי 13 תל-אביב.

8. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
עיריית יבנה

9. מטרת התכנית

1. המשך פיתוח איזור התעשייה באיזור הצפוני.
2. שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור תעשייה.
3. אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
4. בטול דרך והתווית דרכים חדשות.
5. קביעת שטח צבורי פתוח.
6. שנוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מסחרי.
7. שנוי יעוד משטח צבורי פתוח למבני צבור.
8. שנוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור למבני ציבור.
9. שנוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור צבורי פתוח.
10. קביעת איזור למעבר שרותי הנדסה.
11. 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 אויר, מים או קרקע, לרעש, ריחות רעים, למפגעי תחבורה, למטרד אסתטי או אחר כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת.

11.3. תסקיר 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 תעשיה

12.1.1. באיזור תעשיה יותרו התכליות הבאות: בתי מלאכה, בתי חרושת, מבנים ושטחים לאחסנה וקירור 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 צפונית 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. כסוי הקרקע לא יעלה 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 מאיגוד ערים לאיכות הסביבה, 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 הועדה המקומית 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, שילוט וכו'.

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

12.1.5 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 ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום איזור 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 ונושאים הבאים:

- א. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשיה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. במקרים בהם ישנם משטחי עבודה בחצר המפעל המכילים שאריות ייצור של חומרים מסוכנים יטופלו המשטחים כמי שפכים ולא כמי ניקוז.
- 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, מהם החומרים הניתנים למיחזור וכיצד מוצע לבצע זאת.
- ד. טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים לכלול תהליך הייצור, מתקני קרור 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, פליטת אבק, ריחות 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 קידמי.
2. לא יהיו פתחים תפעוליים בחזית הבנין.
3. יגונן לפחות 30% מהשטח הקידמי של המגרש.
4. הגדרות יהיו עפ"י פרט ובגובה אחיד כפי שיקבע אדריכל/מהנדס העיר.
5. חומרי 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 מסחרי

באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים למסחר.

12.2.1 שמושים מותרים

- א. חנויות, מוזון, בנק דאר וכד' עפ"י תכנית בנוי באישור הועדה המקומית.
- ב. בתי קפה, מסעדות.
- ג. מספרות.
- ד. מבני עזר וכל פעילות הדרושה למסחר.

12.2.2 תנאי בניה.

סה"כ הבניה לא תעלה על 40% בקומה 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. כסוי הקרקע לא יעלה 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.

12.3 איזור למבני צבור

באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל הציבור.

12.3.1 שמושים מותרים.

א. מוסדות חנוך, מחסני עיריה, דת ובריאות (יש למקם כך שתעשיות לא יהיו מטרד למוסדות אלו).

ב. בניני מנהל.

12.3.2 תנאי בניה.

סה"כ הבניה לא תעלה על 40% בקומה ומקסימום 120% 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. כסוי הקרקע לא יעלה 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 צבורי פתוח

12.4.1 שמושים מותרים.

- א. שבילים ודרכים.
- ב. גינות 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 השימושים הנ"ל.

12.5 איזור שרותים הנדסיים

איזור מעבר לשרותי הנדסה תת-קרקעיים כגון ביוב ברוחב 6.0 מ' או לפי תשריט. לא תותר כל בניה באיזור זה למעט שמושים לצורך הפעילות הנ"ל.

12.6 איזור שמורה עבור קו ירקון נגב

איזור שמורה עבור קו ירקון נגב מוכרז 30 מ' בהתאם לתכניות קו ירקון נגב של חברת מקורות. שטח השמורה יותר לבנית מתקנים המשמשים את חברת מקורות וכן דרכי גישה ושרות. כל מעבר דרך השמורה של דרכים או מתקנים הנדסיים מחייבים אישור מוקדם של חברת מקורות.

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.
- ג. מפעל תעשיתי יחובר לביוב מרכזי רק לאחר שאיכות השפכים שלו תהיה תואמת את הוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה 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. "פני מתן היתר בניה יש להבטיח התקנות תעלות ו/או צנורות בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית והרשות המוסמכת."

14. ח נ י ה

היתרי בניה ינתנו לאחר פתרון חניה לפי תקן חניה ארצי, (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

15. רשום והפקעה

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

16. אחד בין מגרשים גובלים

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

17. שינויים בתכנית בינוי

כל שינוי בצורת הבינוי יתוקן ע"י תכנית בינוי באישור הועדה
המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

18. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

19. לוח הגבלות הבניה לאזורים

הערות	קוי בנין מינימליים			מס' קומות וגובה בנין	שטח בניה מירבי	שטח מגרש מינימלי	סימון בתשריט	איזור
	אחורי	צדדי	קדמי					
גלריות נכללות באחוזי הבניה 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'	סגור	תעשיה
גלריות נכללות באחוזי הבניה המותרים	5	5	5 או לפי תשריט	עד 2 קומות ו/או עד 15 מ' גובה מקסימלי	עד 40% בקומה ומקסימום 80% בכל הקומות	1,000 מ'	אפור	איזור למסחר
גלריות נכללות באחוזי הבניה 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'	חום תחום כחום	איזור למבני ציבור
לא תותר כל בניה באיזור זה למעט השמושים הנזכרים בסעיף 12.6						לפי תשריט	ירוק עם אלכסונים בסגור	איזור שדות הנדסה
לא תותר כל בניה באיזור זה למעט מתקנים של חברת מקורות						לפי תשריט	ירוק תחום באדום	אזור שמורה עבור קו ירקון נגב
תאסר כל בניה באזור זה למעט השמושים הנזכרים בסעיף 12.4						לפי תשריט	ירוק	שטח צבורי פתוח

הערות

- שטח הבניה המרבי כולל מדרגות, מעליות וכל הנספחים.
- הועדה יכולה לאשר בניה בקיר משותף במקרה זה תתאפשר גישה נוחה לרכב לחלק האחורי של המגרש ע"י השארת מעבר ברוחב 3.0 מ'
- במגרשים ששטחם מעל 10 ד', רשאית הועדה המקומית לאשר כסוי קרקע של 50% ב-2 קומות, אחוזי בניה מירביים 100%, ככל שתהליך היצור דורש זאת לשימושים המותרים בשטח.
- היתר בניה במסחר עפ"י תכנית בנוי באזור הועדה המקומית.
- מגרש מס' 2042 יצורף למגרש הסמוך מדרום.