

07/02/99
פא- H 993

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור הבניה מס. 95/22
 התכנית מס' 600
 סעיף 108(ג) לחוק
 נ"ח הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי יבנה

תוכנית שינוי למתאר יב/95/22
 שינוי לתוכנית המתאר זמ/600
 ולתוכנית מפורטות בר/95/1, יב/287

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 23-06-1999
 נתקבל
 תיק מס'

בן יקר גת
 הנבחר למועצה המקומית יבנה

היחס ומגיש התכנית: חבי בן יקר-גת בע"מ

בן יקר גת
 הנבחר למועצה המקומית יבנה

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

בעל הזכות : חבי בן יקר-גת בקרקע

פלג אדריכלים
 המסגר 20, תל-אביב 67776
 טל' 6887002/6887001 FAX

עורך התכנית : פלג אדריכלים

הועדה המחוזית לתכנון ובניה "מרכז"

הועדה המקומית לתכנון ובניה "יבנה"

נבדק וניתן ~~להפקיד~~ **לאשר**
 החלטת הועדה המחוזית
 מיום 27.5.99
 תאריך
 נחתם המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה "יבנה"
 תכנית מפורטת מס' 970/95
 כשיובה מס' 161/97
 הוחלט **לאשר**
 תאריך
 מוסר למועצה המקומית

1. שם התוכנית ותחולתה
תכנית זו תיקרא תכנית שינוי למתאר יב'95/22/ שינוי לתוכנית מפורטת בר' 95 / 1 יב' 237 , ולתוכנית המתאר זמ'600, והיא תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט.

2. מסמכי התוכנית
התוכנית כוללת : א. הוראות התוכנית. (7 עמודים)
ב. תשריט בק.מ. 1:1000
ג. נספח בינוי מנחה בלבד בק.מ. 1:500
הכולל גם נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500

3. המקום
מחוז : המרכז
נפה : רחובות
מרחב תכנון מקומי : יבנה
גוש : 5742
חלקה : 1 (מקודם-חלקות 6,7,8)

4. שטח התוכנית
31.911 דונם

5. יחם ומגיש התכנית
חבי בן יקר גת בע"מ-רחוב הפרת 2 יבנה
טלפון : 08-9425333 פקס : 08-9425330

6. עורך התכנית
פלג אדריכלים-רח' המסגר 20 ת"א
טלפון : 03-6887001 פקס : 03-6887002

7. בעל הקרקע
חבי בן יקר-גת בע"מ בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל.

יחס לתוכניות אחרות

8.

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת בר/ 95 / 1 ו- יב/ 237 ולתוכנית המיתאר זמ/ 600 .

עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

מטרת התוכנית

9.

- א. שינוי חלקי בשימוש הבנין מ"תעשייה ומלאכה" ל"מסחר", ללא תוספת לזכויות הבניה, וזאת ע"י שינוי ממגרש לתעשייה למגרש משולב לתעשייה, מלאכה ומסחר. סה"כ שטחים לשימוש מסחרי לא יעלו על 10% משטח המגרש.
ב. לפרט תכליות ושימושים במגרש המשולב.

הוראות התוכנית

10.

- א. יותר להפוך שטח עיקרי כולל בניני עזר של עד 10% משטח המגרש משימוש ל"תעשייה" לשימוש "מסחר".
- שטחי המסחר בבנינים A, B, ו-C יהיו בקומת קרקע וקומה א' בלבד. יותר לשנות את מיקום השטחים למסחר בין קומות קרקע לקומה א', ובלבד שסה"כ שטח עיקרי כולל בניני עזר בקומות אלו לא יעלה על 12,765 מ"ר לקומה, ותישמר חלוקת הייעודים והשימושים ע"פ הטבלה שלעיל.
- ב. יותר שימוש מסחרי בכל ארבע הקומות של בנין D, ובלבד שסה"כ השטח למסחר בתחום התוכנית לא יעלה על 3,190 מ"ר וסה"כ שטחים עיקריים כולל בניני עזר לא יעלו על 38,293 מ"ר.
- ג. גודל מינימלי של חנות : 225 מ"ר (חצי ממודול תכנוני) בבניינים הראשיים, ו- 50 מ"ר בבנין D למתן שירותים לעובדים.
- ד. סך הכל של הבניה בשטחים עיקריים כולל בניני עזר לא יעלה על 40% לקומה ו- 120% ב- 3 קומות.

10. ה. טבלת שטחים וזכויות בניה

לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית, היתרים תשנ"ב (1992).

קוי בנין (מ')	גובה בנינים (מ')	שטחי שירות				שטחים עיקריים (כולל בניני עזר)				קומה	שימושים				
		מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה							
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%						
5.0	5.0	-	-	894	2.80	-	-	1,415	4.44	ק	מסחר בנינים A, B, C, D				
						-	-	1,415	4.44	א					
						-	-	180	0.56	ב	בנין D בלבד				
						-	-	180	0.56	ג					
						-	-	894	2.80	-	-	3,190	10.0		סה"כ למסחר
						-	-	9,829	30.80	-	-	11,350	35.56	ק	תעשיה בנינים ABC
						-	-			-	-	11,350	35.56	א	
						-	-			-	-	12,403	38.88	ב	
						-	-	9,829	30.80	-	-	35,103	110.0		סה"כ לתעשיה
						0	0	10,723	33.60	0	0	38,293	120.0		סה"כ

הערות

(1) שטח המגרש 31.911 מ"ר, שטחי הבניה מחושבים לפי 3 קומות * 40% = 120% לשטח עיקרי כולל שטחי עזר, ו-120% * 28% = 33.6% לשטחי שירות.

(2) הגובה המכסימלי לבנינים מתייחס למפלס הגג העליון ואינו כולל את מעקה הגג, חדרי המכונות על הגג והמתקנים שימוקמו עליו.

11. רשימת תכליות

התכליות המותרות במגרש משולב:

א. תעשייה ומלאכה

- (1) תעשיות מכל הסוגים (למעט תעשיות אסורות לפי תוכנית המתאר ונספח לאיכות הסביבה), בתי מלאכה, מבנים ושטחים לאחסנה וקירור ושירותים נלווים.
- (2) בתי מלאכה כגון מסגריות, מוסכים, נגרות וכו'.
- (3) תעשיות עתירות ידע כגון: מחשבים, אלקטרוניקה, מעבדות מחקר, מלאכות קלות כגון: צורפות, אבני חן, יהלומים, אופנה, אולמות תצוגה ומשרדים.

ב. מסחר

- (1) חנויות מפעל
- (2) - מסעדות, מזנונים, מעדניות וקונדיטוריות.
- שרותי דואר וטלפון.
- בנקים
- שירותים לבנין, למפעלים ולחברות שיפעלו בבנין.
- (3) וכל שימוש דומה אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית.

12. הוראות בדבר מערכת תנועה וחניה
(ראה נספח תנועה)

- א. חניה לרכב פרטי וחניה תיפעולית בתחום התוכנית - החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן המוגדר בנספח תנועה וחניה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.
- ב. מערכת התנועה בשני מפלסים, עם רמפות למעבר ממפלס למפלס, וחניה בקומת קרקע וקומה א'.
- ג. לפי הצורך - המשך רמפה דרום-מזרחית עד לגגות קומה ב' של בנינים A, B, והכשרת הגגות לחניה לא- מקורה לרכב פרטי בלבד.

13. הוראות בדבר גינות

15% משטח המגרש, פנוי מבינוי וחניה, יהיו למטרות גינות.

14. הוראות בדבר נקיטת אמצעים למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים

- א. יותר שימוש לעסקים שיקבלו אישור מוקדם, עייף דרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
כל עסק שפעילותו עלולה ליצור מפגעים סביבתיים ובכלל זה עסקים שיש להם שפכים הדורשים טיפול קדם, יופנה לאיגוד הערים לאיכות הסביבה טרם האיכלוס לקבלת תנאים והנחיות לגבי האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שעליו לנקוט לפתרון המפגעים הצפויים.
- ב. על אף כל הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון מיטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי ייקבע ע"י הועדה המקומית, משרד הפנים ומשרד הבריאות.
- ג. בדיקת התאמה: כניסת עסק לבנינים תותנה בבדיקת התאמתו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
- ד. לא יוצא רשיון עסק בתחום התוכנית אלא אם ינקוט העסק בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:

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

ה. כל בקשה לרשיון עסק תכלול הנחיות ומגבלות לעסקים שיתאכסנו בו. הנחיות ומגבלות אלו ייתחסו לנושאים:

- (1) ניקוז - האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- (2) שפכים - כמויות מירביות של שפכים, לפי סוגים, לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת איסוף וסילוקם מן המבנה. הנחיות בדבר הצורך בטיפול ראשוני בשפכים בתחום העסק ואו בתחום התוכנית, לפני החיבור למערכת העירונית.
- (3) פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן יממה, שבוע, חודש) ואיפיון כללי שלה (שעור הרטיבות, יחס נפח/משקל וכד''). הנחיות בדבר אופן סילוק הפסולת ומקום סילוקה בתחום התוכנית.
- (4) פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול ואיסוף פסולת רעילה.
- (5) רעש - מידה מירבית לרעש שיוקח אל מחוץ למפעל במונחים של דציבל. הנחיות בדבר איטום העסק לרעש. פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נילווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- (6) זיהום אוויר - שעורים מרביים לפליטת מזהמים בהתאם למערכת האוורור וסילוק מזהמים מהאוויר מעל המבנה כולו. יפורטו האמצעים למניעת זיהום אוויר וריחות מפעילות העסק, באופן שלא יפגעו בחזות הבנין ובשימושים הסמוכים.

15. היטל השבחה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה תגבה היטל השבחה כחוק.

16. זמן ביצוע - בתוך שלוש שנים מאישור התוכנית.