

40011374

משרד המבחנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
15-02-2000
ש.ת.ק.ב.ל
חניה מס'

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מפורטת יב/222/6

שנוי לתכניות מפורטות יב/222, יב/732

ולתכנית המתאר זמ/600

ה ו ר א ו ת ה ת כ נ י ת

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה מחוזית
שם
חתימה

ינואר 1997
עדכון : אוגוסט 1997
עדכון : אוקטובר 1997
עדכון : יולי 1998
עדכון להפקדה : יוני 1999
עדכון למתן תוקף : ינואר 2000

יב/222/6
התכנית מאושרת
לפי תוסף מס' 1
יורד העדכן המפורטת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
יבנה
תכנית מפורטת מס' 1/222/6
בישיבה מס' 703 מיום 7.9.97
הוחלט להאריך את תוקף התכנית
מס' 1/222/6
חתימה
יורד העדכן

1. שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת יב/222/6
שנוי לתכנית מפורטת יב/222 237/יב
ולתכנית המתאר זמ/600
והיא תחול על השטח בקו כחול כהה בתשריט.

2. מקום התכנית

מחוז : המרכז
נפה : ירושלים
פרוזב תכנון מקומי : יבנה
מקום : איזור תעשייה דרומי - רח' הירמון

3. גושים וחלקות

גושים	5739	:	4907
חלקות	5,29	:	7 א'

4. מטמכי התכנית

התכנית כוללת את המטמכים הבאים

- א. הראות התכנית
- ב. תשריט בק.מ. 1:250
- ג. נספח בבני מנחה באישור הועדה המקומית
- ד. נספח תכנון

5. שטח התכנית

3310 דונם.

6. יוזם התכנית

יוסי רוזנברג.

7. בעל הקרקע

יוסי רוזנברג
עיריית יבנה.

8. המתכנן

ט. ענבר אדריכלות ופנין ערים
ת.ד. 1642 חניה טל/פקס 09-8870154

9. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו באה לשנות תכנית מפורטת יב/222 ותכנית יב/237, במידה ויש שתירה בין תכניות אלה לבין תכנית זו תקבעה הוראות תכנית זו.

10. מטרות התכנית

- א. שנוי יעוד קרקע מאיזור תעשייה לאיזור תעשיות עתירות ידע ומסחר.
- ב. שנוי יעוד קרקע מאיזור ציבורי פתוח לאיזור פרטי פתוח.
- ג. קביעת זכות מעבר להולכי רגל בשטח שהוגדר בתכנית מצב קיים כשטח "פ" ובמצב מוצע כשטח "פ".
- ד. תוספת קומה רביעית ל-3 קומות המותרות.
- ה. שנוי בגובה הבנין מ-15 מ' ל-23.50 מ'.

11. רשימת התכליות לאיזורים

11.1 תעשיות עתירות ידע ומסחר

- א. בקומת הקרקע - מסחר חנויות וחנויות כלבו, גודל חנות לא יקטן מ-300 מ"ר. אולמות תצוגה, מסעדות, סניפי בנקים ודאר.
- ב. בקומות א, ב, ג - תעשייה עתירת ידע כגון: אלקטרוניקה, מחשבים, אופטיקה ומשרדים.

ג. זכויות בניה

- קומת קרקע - מסחר 43% מ"ר שטחים עיקריים + 10% שטחי שדרות. גובה קומה 7.00 מ'.

- קומות א, ב, ג - תעשיות עתירות ידע ומשרדים 96% מ"ר ב-3 קומות שטחים עיקריים + 15% שטחי שדרות. גובה קומה 3.50 מ' לא תהיה בגישות לגג להוציא מתן אפשרות טפול במתקנים טכניים.

- מרתף - תותר בבית מרתף לחניה ב-2 קומות תת קרקעיות מפלט תקרת הקומה העליונה לא יעלה מפני הקרקע. ניתן לבצע מרתף חניה בכל שטח המגורש.

- שטחי שירות - להלן פרט השטחים אשר יחשבו כשטחי שירות
- מרתף לחביה
 - חדרי מכונות ומערכות טכניות
 - חדרי חשמל ותקשורת
 - חדרי מדרגות מבואות ומעליות
 - ממק"ים

11.2 שטח פרטי פתוח

שימושים מותרים שטח המיועד לגיבון נטיעות פיתוח ומעבר להולכי רגל
השטח יגודר בצד הדרומי בגדר זקורטיבית לכל אורכו, משולבת בגיבון ופיתוח.
תינתן זכות מעבר לציבור להולכי רגל בלבד מהצד המערבי לרחוב הירמון, בהתאם למופיע בתכנית הבנוי.

12. מבנים להריסה

- הבניה הקיימת תשאר בתוקפה, והמבנים יותרו לשמור רגיל עד ביצוע התכנית החדשה.
- כל המבנים המסומנים להריסה יהרסו עם ממוע התכנית החדשה.
- תנאי להיתר בניה על פי התכנית החדשה יהיה הריסת כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית כולה.
- תנאי למתן טופס 4 הצגת קבלות בדבר פנוי פסולת בנין לאחר פסולת בנין מוסדר ומאושר כדין

13. תכנית בנוי

- לתערויט מצורף נספח בנוי המשקף מיקום ונפח הבניין השמורים לכל חלק ממנו, תנועה וחניה, מפלסי הבנין מיקום כניסות רחבות שבילים וגדרות.
- גימור המבנה בקירות החיצונים יהי אך ורק מחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, זכוכית בטון מעובד עם גימור גרנוליט הכל באישור מהנדס העיר.

14. פיתוח השטח

- גיבון - החזית תשופל ברמה גבוהה ביותר של פיתוח לפחות 50% מהשטח שבין קו הבנין הקדמי וקו המגרש, יגובן ללא חניה בנוי ומסעות לכלי רכב. גדרות - יהיו על פי פרט בגובה אחיד כפי שיקבע מהנדס העיר.
לא יהיו פתחים תפעוליים בחזית הבנין.

15. תנאי למתן היתר בניה

- הגשת נספח בנוי ופיתוח שיכלול את השטח"פ.
- הגדרת נטיעות על השטח"פ בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- תאום ואישור חזיתות עם אדריכל העיר.
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

16. תנאי למתן תוקף לתכנית

אישור מעמד הבריאות לפתרון ביוב.

17. איכות הסביבה

בקשה להיתר בניה תכלול הוראות בנושאים הבאים:

א. ביקור - השתלבות במערכת הביקור לאיזור התעשייה הפרדה בין מערכת הביקור לבין הביוט באופן ראמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים בוצעם לכמויות שרג והרכב השפכים הנוצרים במבנה לרבות קדם טיפול עד ליציאה מתחום המגרש והשתלבות במערכת הביוט הטיבית.

ג. זיהום אויר - אמצעים למניעת זיהום אויר מהמבנה והפעילות בו עלולה לגרום זיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגים וכמויות מזיהום אויר במקורם בתהליך היצור.

ד. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית על כל מקור השפעות סביבתיות צפויות מהמבנה ולהטיל כל תנאי שיבטיח אמצעים טכנולוגיים והפעלתם כאשר לדעתם ו/או לדעת רשות מוסמכת פעילות העשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות תנאי איכות סביבה.

ה. לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות ותכניות הפיתוח הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה ו/או הבטחת פעילותם התקינה.

ו. הנהיות סביבתיות חומרים מסוכנים - לא תותר אחסנה/ שימוש בחומרים המוגדרים חומרים מסוכנים ע"י חוק חומרים מסוכנים. אנרגיה - ידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר שיבטיחו עמידה בתקנים ובדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

18. חניה

מספר מקומות החניה יחושב לפי תקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה ע"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש עד עדכון התקן הארצי החשוב יעשה ע"י הצעת משרד התחבורה מ- 1974. לא תותר חניה ומעבר כלי רכב בתחום חלקה 29, השטח ישמש כמעבר הולכי רגל בלבד.

19. אספקת מים

התקנה והפעלת מתקנים ומערכות להספקת מים, מאגרי מים יותבה בקיום הוראות חוק המים והנהיות הועדה המקומית לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

20. ביוט

חיבור לרשת טיבית קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובאיכות שלא תפגע בצורת ההולכה.

21. ניקוז

ניקוז כל השטח יחובר לרשת הניקוז העירונית במערכת תת קרקעית לפי שביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

22. חשמל תאורה ותקשורת

כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים כולל תחנת טרנספורמציה.

23. אשפה

במבנה תוקם עמדת אשפה אשר תשמשו כמקום ריכוז אשפה ופסולת. מבנה וגודל העמדה יהיו לפי צורכי המבנה בהתאם עם מחלקת התברואה בעיר.

24. רישום והפקעה

א. חלקה 29 בבעלות העירייה תועבר לרשות היזם ותאוחד עם חלקות 5 ו-7 א' לחטיבת קרקע אחת.

ב. פעולת הרכישה והרישום תבוצע בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ג. תרשם זיקת הנאה לציבור, זכות מעבר להולכי רגל מזרח מערב בחלקה 29.

25. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק על ידי הועדה המקומית.

26. ביצוע התכנית

תקופת ביצוע התכנית 10 שנים מיום מתן תוקף.

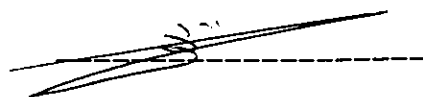
לוח המגבלות בניה

מספר קומות ותבנה מבנה	שטח בניה בסד					תכנית קרקע	קיר בניה			שטח מגרש מר	סימון בתש"ס	האזור
	שטח שירות סריג	שטחים עיקריים סריג	מרחק לסופס הבנייה שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות		אזורי	צדדי	קדמי			
מספר קומות ותבנה מבנה	שטח שירות סריג	שטחים עיקריים סריג	מרחק לסופס הבנייה שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	תכנית קרקע	אזורי	צדדי	קדמי	שטח מגרש מר	סימון בתש"ס	האזור
4 קומות מ"ר 23.5 מ"ר סריג מ"ר 25%	מרחק יציא 2002	139%	מרחק מ"ר 2002	—	25%	שטח עיקרי 43% מ"ר 1234 שטח שירות 10% מ"ר 300	5	5	5	2872	אכסונים לסוגין של אפר עם מר	אזור תעשיית עתידית ידע ופסח
תאמר כנ בניה בשטח זה למעט גינו פיתוח ודוט מעבר נחלקי רגל בלבד.												
מכלל התפלגות אזורי בניה שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי קטנות												

למלא, חל'י
מ"ר 23.5
מ"ר 25%

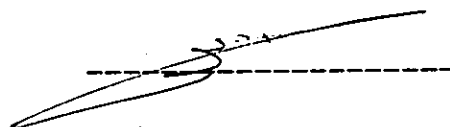
מקומה		אזורי בניה	
		שטח שירות	שטח עיקרי
מרחק 1 חניה	—	100%	—
מרחק 2 חניה	—	100%	—
קטנת קרקע	43%	10%	—
קומת כיניס גלדיה	—	—	—
קומה א'	32%	5%	—
קומה ב'	32%	5%	—
קומה ג'	32%	5%	—
סריג	139%	225%	—

חתימות



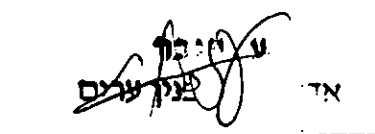
: חתימות היוזם

חתימת בעלי הקרקע



: יוסי רוזנברג

: עיריית יבנה



: חתימת המתכנן

חתימת ועדה מחוזית

חתימת ועדה מקומית
