

משרד הפנים
מינהל טחון מרכז-רמלה
18-05-2000
נתגלה
תיק מס' שתי לתכלית מתאר

מחוז המרכז
מחבב תכנון מקומי - שורקות
תכנית שינוי מתאר מס' בר/ 244
תיק מס' שתי לתכלית מתאר מס' בר/ 75 על כל תיקוניה ומ ש מ 75 (בר)

תאריך: 17 נובמבר, 1999

- 1.1 מחוז - המרכז
- 1.2 נפה - רחובות
- 1.3 המקום - קבוצת יבנה

גוש	958	959	960	961	1002	1003	1004
חלקה	2-14	3-18	2-7	2-6	2-12	10-16, 3-8	2-9
חלקי חלקות							

2 שטח התכנית - 5,238.19 דונם.

3 בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

4 היחם - קבוצת יבנה.

והמועצה האזורית חבל יבנה.

5 עורך התכנית - דובי אדריכלים ומהנדסים בע"מ

פריימן 20 ראשל"צ - טל: 9561997

ע"י דובי דוד מס' רשיון 9229

6 התכנית -

- א. תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' בר/ 244.
- ב. התכנית היא תכנית חלוקה.

7 גבולות התכנית - גבולות התכנית מסומנים בתשריט המצורף לתכנית בקו כחול כהה.

8 מסמכי התכנית - א. תקנון- לעמודים

ב. תשריט

9 יחס לתכניות אחרות - בכל מקרה של סתירה בין תכניות מתאר מקומיות או מפורטות החלות על השטח, לבין תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

10 מטרת התכנית -

א. הגדלת שטחי תעשייה ב- 67.25 דונם, צמצום שטחי מגורים, תוספת מבני משק.

ב. הסדרת זכויות הבניה באזורים השונים לשימושים השונים.

ג. הגדרת אזורים למבני ציבור.

11 שימושים מותרים -

11.1 אזור מגורים

11.1.1 מבני מגורים.

11.1.2 שירותי רווחה קיימים לישוב.

11.1.3 שירותי רפואה קיימים לישוב.

11.1.4 גני ילדים קיימים.

11.1.5 הסקה, מתקנים ומערכות הנדסיות.

11.1.6 כיתות למוד קיימות.

11.1.7 חדרי טרנספורמטור, מיתוג, ומתקנים הנדסיים ותקשורת.

11.1.8 בניני ציבור קיימים.

11.1.9 בתי ילדים.

11.1.10 דיור מוגן - לחברי הקבוצה בלבד.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 244/27
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
י"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להסכים / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / מס' 31.5.2000
מיום
תאריך
מתכנן המחוז

מועדונים קיימים.	11.1.11
מגורי פנימיות.	11.1.12
מקווה טהרה.	11.1.13
<u>אזור חקלאי.</u>	11.2
לולים, מדגרות מבנים ומתקנים אחרים ליצור ו/או גידול ו/או שרות לענפי בעלי החיים, ולחקלאות.	11.2.1
חדרי טרנספורמטור מיתוג ומתקנים הנדסיים ותקשורת לשימוש החקלאות.	11.2.2
מבנים ומתקנים הנדסיים חיוניים.	11.2.3
מבנים לבעלי חיים, להוציא רפתות. אולם תותר הקמת רפתות באזור חקלאי הגובל ברפתות קימות.	11.2.4
<u>אזור תעשייה</u>	11.3
בתי קירור.	11.3.1
שטחי ומבני תעשייה ואחסנה.	11.3.2
מסעדות, המהוות חלק ממבנה תעשייה.	11.3.3
מתקנים הנדסיים להשמל מים תקשורת וכדומה.	11.3.4
מוסכים ושירותי רכב	11.3.5
בתי מלאכה.	11.3.6
בתי אריזה ובתי מיון.	11.3.7
כל שימוש אחר לתעשייה ואחסנה.	11.3.8
אולמות תצוגה.	11.3.9
חנויות למכירת תוצרת המפעל.	11.3.10
משרדים המשרתים את המפעלים.	11.3.11
חדרי טרנספורמטור מיתוג ומתקנים הנדסיים ותקשורת לשימוש התעשייה.	11.3.12
<u>תעשיית הייטק</u>	11.4
בניני תעשייה עתירת ידע ומשרדים הקשורים בה.	11.4.1
מסעדות, המהוות חלק ממבני התעשייה.	11.4.2
אולמות תצוגה.	11.4.3
חדרי טרנספורמטור מיתוג ומתקנים הנדסיים ותקשורת לשימוש התעשייה.	11.4.4
<u>אזור מבני משק</u>	11.5
מבנים חקלאיים	11.5.1
מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית.	11.5.2
בתי אריזה ומיון.	11.5.3
תקשורת, מים, מתקנים הנדסיים וטכניים.	11.5.4
ממגורות.	11.5.5
בורות ומתקני תחמיץ.	11.5.6
אחסון תוצרת חקלאית טרייה ו/או מעובדת מכל סוג שהוא.	11.5.7
מדגרות.	11.5.8
לולים.	11.5.9
מבנים לבעלי חיים.	11.5.10
בתי מלאכה לשרות הישוב.	11.5.11
מחלבה.	11.5.12
בתי קירור.	11.5.13
מוסך ושירותי רכב לשרות הישוב.	11.5.14
כל שימוש אחר לחקלאות.	11.5.15
מבנים ומתקנים המשמשים להכנת מזון לבעלי חיים.	11.5.16
משרדים לשימוש מבני המשק.	11.5.17
מתקני תדלוק קיימים שלא לשירות הזולת	11.5.18
חדרי טרנספורמטור מיתוג ומתקנים הנדסיים ותקשורת לשימוש החקלאות.	11.5.19

<u>אזור לבנייני ציבור</u>	11.6.
כיתות ב"ס, מעבדות ומבנים אחרים להוראה.	11.6.1
מתנ"ס לרבות מתקני ואולמות ספורט.	11.6.2
מועדונים.	11.6.3
משרדי ב"ס.	11.6.4
בית כנסת.	11.6.5
אולם תרבות, התכנסות, וחדרי חוגים.	11.6.6
בית מדרש.	11.6.7
מבנה למקווה וטהרה.	11.6.8
מבני פנימייה לרבות מגורי תלמידים מורים ומדריכי פנימייה.	11.6.9
מבנים לשירותי רפואה.	11.6.10
בתי סדנא ללימוד.	11.6.11
מבנים לפעילות תרבות.	11.6.12
<u>אזור ספורט</u>	11.7
בריכות שחיה	11.7.1
מגרשי משחקים פתוחים או מקורים.	11.7.2
מתקנים טכניים.	11.7.3
מגרשי חנייה.	11.7.4
מתקני משחקים.	11.7.5
לוועדה המקומית תהיה הסמכות להוסיף שמושים נוספים כהיקש מן השימושים המפורטים לעיל	12
<u>תכנית בינוי</u>	13
13.1.	
א. באזור מגורים תוגש תכנית בינוי לאשור הוועדה המקומית לפני מתן היתרי בנייה. גודל מינימלי לתכנית בינוי תהיה ל- 3 דונם.	
תכנית הבינוי תכלול העמדת הבניינים, מבנים ומתקנים קיימים ומוצעים, הגישות אל הבניינים, סימון שבילים פנימיים, דרכים פנימיות וחנייה. יסומנו שטחים המיועדים לגינון וכן תכניות תשתית וגבהיי כניסות קובעות לבניין.	
ב. הנחיות בנוי למגורים - התכנית תוכן על רקע מפת מדידה טופוגרפית.	
13.2	
א. באזור תעשייה צפוני ודרומי תוגש תכנית בינוי לפני מתן היתרי בנייה, עפ"י המתחמים המסומנים באותיות לטיניות ובשטח שלא יהיה קטן מ- 5 דונם.	
ב. באזור מבני משק אשר ממזרח לכביש הטבעתי במשק, תוגש תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית לפני מתן היתרי בניה.	
גודל מינמלי לתכנית בינוי תהיה לפי המתחמים המסומנים בתשריט והמבוטאים באותיות לטיניות ובשטח שלא יהיה קטן מ- 3 דונם.	
גבולות המתחמים בתשריט הנס לצורך התמצאות בלבד וניתנים לשינוי באשור הוועדה המקומית.	

זכויות הבניה
כל הזכויות יחשבו משטח המתחם

גובה מבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנייה	קוטר בנין		זווית חזית		שטח תכנית	שטח שטחי שירות		שטח בנייה עקבי		מס' קומות מכסימל		גודל מגרש מנייה	הסימון בתשרים	אזור
	אחור	צד	מ' זווית	מ' חזית		מתוך שטח עיקרי	מתוך שטח שירות	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת			
12 מ'	0 או 5 אר יותר	3	לפי החסומן בתשריט	לפי החסומן בתשריט	40%	25%	30%	עד 50 מ"ר ליה"ד	עד 150 מ"ר ליה"ד **	1	3 קומות מעל מרתף	3000 מ"ר	צהוב	מגורים
7 מ'	לפי הודאות משרד התקלאות	3	לפי הודאות בתשריט	לפי הודאות בתשריט	60%	---	---	---	80% תמורת נשאר התכליות 45%	0	1	מ"ר	פסים ירוקים נאלכסון	אזור הקלאי
12 מ'	0 או 8 אר יותר	4	לפי החסומן בתשריט	לפי החסומן בתשריט	50%	---	20%	---	40%	0	2	5000 מ"ר	גוגל	תעשייה צפונה
22 מ'	0 או 8 אר יותר	4	לפי החסומן בתשריט	לפי החסומן בתשריט	50%	40%	40%	---	120%	1	3 קומות מעל מרתף	5000 מ"ר	סגול מתחם סגול כהה	תעשייה דרומי
15 מ'	0 או 8 אר יותר	4	לפי החסומן בתשריט	לפי החסומן בתשריט	50%	40%	30%	---	80%	1	2 קומות מעל מרתף	מ"ר	חום כהה מתחם ירוק	אזור למבני מסק
13 מ'	0 או 8 אר יותר	4	לפי החסומן בתשריט	לפי החסומן בתשריט	40%	40%	20%	---	60%	1	2 קומות מעל מרתף	5000 מ"ר	חום כהה חום מתחם	אזור לציבור
5 מ'	5 יותר	4	5	5	200 מ"ר	---	50 מ"ר	---	150 מ"ר	0	1	מ"ר	צהוב עם קווים ירוקים שתי וערב	בית עלמין
12 מ'	0 או 8 אר יותר	4	לפי החסומן בתשריט	לפי החסומן בתשריט	15%	5%	5%	---	10%	0	1	מ"ר	ירוק מתחם חום כהה	אזור ספרים
6 מ'	0 או 8 אר יותר	4	לפי החסומן בתשריט	לפי החסומן בתשריט	5%	---	---	---	---	0	1	מ"ר	ירוק	שטחים

הערות:
 * מבני ציבור קיימים, באזורי מגורים, ניתן להרחיב עד 150% מהמצב הקיים.
 ובתנאי שהמרחק מבניינים סמוכים יהיה לפחות 6.0 מ'.
 בכל האזורים יתרו מבנים מיוחדים - כגון מגדל מים, טילן, אנטנה וכדומה בגובה 25 מ' או יותר באישור הוועדה המקומית.
 * גודל מגרש מינימלי למגורים יהיה 3 דונם.
 ** גודל בנין יחיד דיוור יהיה עד 150 מ"ר שטחים עיקריים.
 ** קווי בנין לגבי מבנים קיימים יהיו על פי הקיים. לגבי מבנים חדשים על פי המצוין בטבלה דלעיל.
 תכנית הפניה לגיבון: במגרשי התעשייה לפחות 15% בחזית במבני ציבור 30%.

15.1 התכליות והשימושים

ב"אזור חקלאי" פתוח יותרו השימושים להלן:

- חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- ייעור.
- דרכים וחניות.

15.2 הנחיות והוראות לתכנון

- א. בתכנית מתאר מקומית יקבעו הוראות והנחיות, תנאים ומגבלות לשימושים בקרקע חקלאית, בהתאם לאמור בתוספת הראשונה לחוק.
- ב. יהיה זה בסמכות ועדה מחוזית, לאשר תכנית מתאר מקומית או מפורטת הכוללת שינויים לא מהותיים בגבולות השטחים המסומנים כ"אזור חקלאי", בתנאי שלא יפגע אופיו הכפרי של האזור, כמוגדר בתכנית זו.
- ג. כל תכנית מתאר מקומית הסמוכה לדרך או שבתחומה עוברת דרך תבחן על פי האמור בסעיף 4.3.2 בתמ"מ 3/21 בהוראות תכנית זו.
- ד. במידה ותכנית מתאר ארצית לתיירות על שינוייה חלה על שטחים אלו ונקבעו בה השימושים המותרים, יחולו הוראותיה על השטח המוגדר ביעוד זה.

16 הוראות איכות הסביבה - לאזורי תעשייה ומלאכה

- 16.1 שימושים מותרים :
בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- 16.2 הוראות כלליות:
כל שימוש קרקע וכל פעילות יהויבו לעמוד בתנאים הבאים:
 - 16.2.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה. מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
 - 16.2.2 ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי, תכנית הביוב תאושר עפ"י חוק הביוב ע"י משרד הבריאות - בוועדה המחוזית, ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם להוראות החוק והרשויות המוסמכות. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המורשים (ולא מחוצה לו), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.
 - 16.2.3 פסולת - יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתכין הרשות המקומית, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
 - פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר.
 - 16.2.4 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
 - 16.2.5 רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

- 16.2.6 איכות אויר - תיזדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים.
- ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית וסולפטי עולה על אחוז אחד (1%)
17. היתרי בניה לאזורי תעשייה
- לפני הוצאת היתרים תוגש תכנית בינוי עפ"י חלוקת המגרשים כמפורט בסעיף 13.2 שתכלול התווית דרכים וקביעת הוראות לאזור.
- תנאי למתן היתרי בניה לתעשייה: תכנית התחברות של כל מפעל למערכת הביוב באישור משרד הבדיאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 17.1 פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון.
- 17.2 חזות ועיצוב: חזיתות המבנים. חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ושטחי הגינון.
- 17.3 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
- ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- פסולת מוצקה - כמויות מרביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
- פסולת רעילה - קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.
- חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מרביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום מפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי, פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.
- רעש - מידה מרבית לרעש שיוקדן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז - 1977.
- איכות אויר - שעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא. ערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר.
- אחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
- 17.4 היתר בניה - יכללו את כל הנדרש מסוג המפעלים ו/או השימושים הנוספים המתוכננים לאותו מבנה, עפ"י התכליות המותרות במסגרת תקנון זה ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות, לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפות למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.
- 17.5 כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחויבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

18. עתיקות
- 18.1. עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות, עפ"י חוק העתיקות.
- 18.2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- 18.3. מידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ ח"ח נהל' רשות העתיקות על פי חוק העתיקות.
- 18.4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
19. תקן חניה: תקן חניה יחושב עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה חניה מגוננת, 1 עץ לכל 3 רכבים.
20. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 20 שנה.

21. חתימות

"י. ב. ה."
 קמצת הפעל המורחי
 להתיישבות שתוכנית בע"מ

י. ב. ה.

בעל הקרקע

מתכנן

רשויות

התכנית תבוצע תוך 20 שנה.

דוד אמגדי
אדריכל המתחם

21.11.1999

מנהל סקר ע"י ישראל

דובי אדריכלים ומתכננים
 רח' פריימן 20 ראשל"צ 5-73358
 טל: 03-9561997 פקס: 03-9561998

דוד אמגדי
 אדריכל המתחם
 18/11/00