

נבדק וניהן להפקיד (לאשר)
 החלטת הועדה המחוזית (שנה ציונים...)
 19-2-03
 תאריך
 מתכנן המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "יבנה"
 תכנית מפורטת מס' יב/16/222
 הישיבה מס' 2005/22
 הוחלט באמצעות אישור (תכני)
 22.03.05
 מינהל התכנון
 מנכ"ל
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 - 4. 07. 2006
 נתקבל
 תיק מס':

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 28. 09. 2006
 נתקבל
 תיק מס':
 4015930

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מפורטת יב/16/222

שינוי תכנית מפורטת, יב 222, יב/222/6, יב/237

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' יב/16/222
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20/1/06 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

- תאריכי עדכון
- הכנת הוראות ינואר 2005
- עדכון מרץ 2005
- עדכון לאחר דיון
- בוועדה המקומית אפריל 2005
- עדכון להפקדה יוני 2005
- עדכון למתן תוקף דצמבר 2005
- עדכון למתן תוקף לאחר החלטת
- הועדה המחוזית יוני 2006

1. שם תכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת יב/222/1/6
שינוי לתכניות מפורטת יב/222 / , יב/222/6, יב/237
והיא תחול על השטח בקו כחול כהה בתשריט.

2. מקום התכנית

מחוז : המרכז
נפה : רחובות
מרחב תכנון מקומי : יבנה
מקום : אזור תעשייה דרומי – רח' הירמוד

3. גושים וחלקות

גושים 5739 : 4907
חלקות 5,29 : 12 חלק (7 ישן)

4. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
א. הוראות התכנית
ב. תשריט בק.מ 1:250
ג. נספח מבנים להריסה ובניה חדשה (מצורף לתשריט)
ד. נספח בנוי מנחה לתכנית.

5. שטח התכנית

3324 דונם

6. יחם התכנית

יוסי רוזנברג ת.ד. 320 כפר סבא טל/פקס 09-7663040

7. בעל הקרקע

יוסי רוזנברג ת.ד. 320 כפר סבא, טל/פקס 09-7665040

8. המתכנן

ע.ענבר אדריכלות ובניין ערים
ת.ד. 217 בית יצחק טל/פקס 09-8870154

9. מודד התכנית

שאול חפץ איחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל
רחוב מזא"ה 1 טל/ 03-6293214

9. יחס לתכניות אחרות

הוראות תכנית יב/222/6 יהיו תקפות בתחום תכנית זו למעט הקטנת זכות המעבר להולכי רגל, הקטנת השימוש למסחר בקומת קרקע ל-200 מ"ר, הקטנת קו בנין צידי בגבול הצפוני ל-4.00 מ' וביצוע ההריסות לפי תשריט מצורף.

10. מטרות התכנית

- א. הקטנת שטח המסחר בקומת הקרקע מ-1234 מ"ר ל-200 מ"ר.
- ב. הקטנת רוחב זכות המעבר להולכי רגל מ-5.80 מ' ל-2.50 מ'.
- ג. הקטנת קו בנין צידי מ-5.00 ל-4.00 מ' בגבול הצפוני.
- ד. ניתן לנייד זכויות בין הקומות, מבלי לחרוג מסה"כ זכויות הבניה המותרות.
- ה. המבנים המיועדים להריסה יהרסו בהתאם לתכנית זו, ובהתאם למצוין בנספח לתשריט.

11. רשימת התכליות לאזורים

11.1 תעשיות עתירת ידע ומסחר

- א. בקומת קרקע מסחר בשטח של 200 מ"ר, בחזית לרחוב הירמוך, יתרת השטח תשמש לתעשייה.
- ב. בקומות א, ב, ג – תעשייה עתירת ידע כגון : אלקטרוניקה, מחשבים, אופטיקה תעשייה קלה ומשרדים.

ג. זכויות בניה

זכויות הבניה בהתאם לת.ב.ע יב/222/6 למעט הקטנת השימוש למסחר ל-200 מ"ר בחזית לרחוב הירמוך.

11.2 . שטח פרטי פתוח

שימושים מותרים, שטח המיועד לגינון, נטיעות מיסעות, חניות ומעבר להולכי רגל. השפ"פ יגודר בצד הדרומי בגדר דקורטיבית לכל אורכו, משולבת בגינון ופיתוח. תינתן זכות מעבר לציבור להולכי רגל בלבד מהצד המערבי לרח' הירמוך ברוחב של 2.5 מ' יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית לבטל את זכות המעבר להולכי רגל בעתיד, ללא צורך בשינוי התכנית.

12. לוחות האבלת בניה קיים ומזע

12.1. לוח האבלות בניה מצב קיים (ת.ב.ע. יב/6/222)

מספר קומות וגובה מבנה	שטח בניה במ"ר										תכנית מקרקע	קווי בנין			שטח מאגרש מ"ר	סימון בתשריט	רואיזור			
	שטחי שירות סה"כ	שטחים עיקריים סה"כ	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי		שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי				שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי
			שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי														
4 קומות 23.5 מ' כולל חדר מדרגות מבוואות חדר מדרגות שירותים ציבוריים 25%	מדרגות 200% מבוואות חדר מדרגות שירותים ציבוריים 25%	139%	מדרגות 200% על כל שטח המגרש	—	25%	139% מ"ר 3992	שטח עיקרי 43% מ"ר 1234 שטח שירותים 10% מ"ר 300	5	5	5	2872	אלכסונים כסרגוין של אפור עם סמול	איוזור תעשיות עתירות ידע							
תאסר כל בניה בשטח זה למעט גינון פיתוח ומעבר לחולכי רגל																				
שטח פתוח 438 ירוק תחום ירוק כרה																				
שטח פתוח 438 ירוק תחום ירוק כרה																				

12.2. לוח האבלות בניה מצב מזע

מספר קומות וגובה מבנה	שטח בניה במ"ר						תכנית מקרקע	קווי בנין			שטח מאגרש מ"ר	סימון בתשריט	רואיזור
	שטחי שירות סה"כ	שטחים עיקריים סה"כ	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה								
			שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי							
4 קומות 23.5 מ' כולל חדר מדרגות	מדרגות 200% מבוואות חדר מדרגות שירותים ציבוריים 25%	139%	מדרגות 200% על כל שטח המארש	—	25%	139% 3992 מ"ר	שטח עיקרי 50% 1443 מ"ר שטח שירות 10%	5	4	5	2886	אלכסונים כסרוגין של אפור עם סמול	איוזר תעשיות עתירות ידע
תאסר כל בניה בשטח זה למעט גינון, פיתוח ומעבר לחולכי רגל.													
שטח פתוח	438												

הערה : בקומת המקרקע מסחר 200 מ"ר ויתרת השטח תעשייה.

13. מבנים להריסה

- א. הבניה הקיימת תישאר בתוקפה, והמבנים יותרו לשימוש רגיל עד ביצוע התכנית החדשה.
- ב. כל המבנים המסומנים להריסה יהרסו עם מימוש התכנית החדשה.
- ג. המבנים המיועדים להריסה יהרסו בהתאם לנספח ההריסות המצורף לתכנית ובהתאם להתקדמות הביצוע.
- ד. ניתן יהיה להחליף גגות, עמודים ומעטפת במבנים הקיימים שאינם מיועדים להריסה, ביצוע הנ"ל לא יחשב כבניה חדשה.
- ה. תנאי למתן טופס 4 הצגת אישור בדבר פנוי פסולת בנין לאתר פסולת בנין מוסדר ומאושר כדין.
- ו. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל-1970)

14. שלביות ביצוע

1. שלב א' – ביצוע גדרות מערביות ודרומיות, העברת חדר חשמל
2. שלב ב' - ביצוע הריסות ובניה חדשה בחלק האחורי וביצוע גדר צפונית.
3. שלב ג' - ביצוע הריסות ובניה חדשה בחלק הקדמי וביצוע הגדר החזיתית, וגינון.

15. תכנית בנוי

- נספח הבינו המנחה לתכנית יב/222/6 תקף לתכנית זו, במידה של ניצול זכויות מלא.
- נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו נספח מנחה.

16. פיתוח השטח

- גינון- החזית תטופל ברמה גבוהה ביותר של פיתוח לפחות 50% משטח שבין קו הבניין הקדמי וקו המגרש, יגון.
- גדרות- יהיו על פי פרט גובה בהתאם לתכנית פריסת גדרות, לא יהיו פתחים תפעוליים בחזית הבניין.

17. תנאי למתן היתר בניה

- א. הגשת נספח בנוי ופיתוח שיכלול את השפ"פ
- ב. תאום ואישור חזיתות עם אדריכל העיר.
- ג. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד. תינתן זכות מעבר להולכי רגל בלבד מהצד המערבי לרחוב הירמוך ברוחב של 2.50 מ' עפ"י המסומן בתשריט.

18. איכות הסביבה

בקשה להיתר בנייה תכלול הוראות בנושאים הבאים:

א. ניקוז- השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה

הפרדה בין מערכת הניקוז לבין הביוב, בבנין

ואמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. שפכים – דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות סוג והרכב

השפכים הנוצרים במבנה לרבות קדם טיפול עד ליציאה

מתחום המגרש והשתלבות המערכת במערכת הביוב העירונית.

ג. זיהום אויר- אמצעים למניעת זיהום אויר מהמבנה שהפעילות בו עלולה

לגרום זיהום אויר בכלל זה הטיפול בסוגים וכמויות מזיהומי במקורה

בתהליך היצור.

ד. הועדה המקומית רשאית לדרוש חו"ד מקצועית

לכל מקור השפעות סביבתיות אפשריות מהמבנה ולהטיל כל תנאי

שיבטיח אמצעים טכנולוגיים והפעלתם כאשר לדעתם ו/או

לדעת רשות מוסכמת פעילות העשויה ליצור מפגעים סביבתיים

ו/או לחרוג מהוראות תנאי איכות הסביבה

ה. לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו

והותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו

לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה.

ו. הנחיות סביבתיות- חומרים מסוכנים- לא תותר אחסנה/שימוש

בחומרים המוגדרים חומרים מסוכנים על פי חוק חומרים מסוכנים.

אנרגיה- ידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת

פליטות לאוויר שיבטיחו עמידה בתקנות

המשרד לאיכות הסביבה.

19. חניה

מספר מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן חניה ארצי בעת מתן ההיתר.

בשלב הביניים לעניין תכנית זו מספר מקומות החניה יחושב לפי תקן הארצי המעודכן

שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה על פי השימושים

המבוקשים בתוך גבולות המגרש.

20. הספקת מים

התקנה והפעלת מתקנים ומערכות להספקת מים, מאגרי

מים יותנה בקיום הוראות חוק המים והנחיות הועדה

המקומית לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים

סביבתיים.

21. ביוב

חיבור לרשת עירונית 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.

22. ניקוז

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

23. חשמל תאורה ותקשורת

כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים כולל תחנת טרנספורמציה.

24. אשפה

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

25. רישום והפקעה

- א. הקרקע בתחום התכנית תאוחד לחטיבת קרקע אחת, ותרשם על שם הבעלים.
- ב. תרשם זכות מעבר להולכי רגל מזרח מערב ברוחב של 2.50 מ" לאורך הגבול הדרומי.

26. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק על ידי הועדה המקומית.

27. ביצוע התכנית

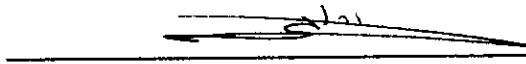
תקופת ביצוע התכנית המשוער כ-5 שנים מיום מתן תוקף.

28. חתימות

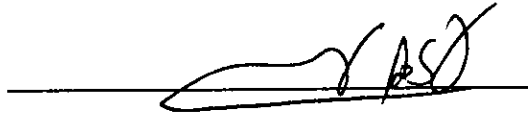
חתימת היוזם

A handwritten signature, possibly reading 'דניאל', written over a horizontal line.

חתימת בעל הקרקע

A handwritten signature, possibly reading 'דניאל', written over a horizontal line.

חתימת המתכנן

A handwritten signature, possibly reading 'דניאל', written over a horizontal line.