

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0963181

וילי פוד נחל חריף

מרכז

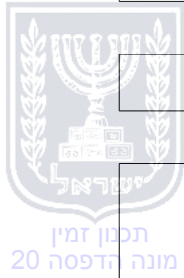
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה במתחם מספר 9 של תכנית המתאר הכוללנית של יבנה שמספרה 404-0273557 - אזור התעסוקה. תכנית זו מוגשת כדי לאפשר תכנון מיטבי במגרש ע"י הוספת שימוש אחסנה, עדכון תכנית ל 55%, גובה-40 מ' ומספר קומות-5, ללא שינוי בייעודי קרקע וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	וילי פוד נחל חריף
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	404-0963181
-------------	-------------

שטח התכנית	18.851 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

יבנה

קואורדינאטה X

175100

קואורדינאטה Y

645192

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה של יבנה ממזרח לכביש 4

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	נחל חריף	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5403	מוסדר	חלק	30	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 600	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 600. הוראות תכנית זמ/ 600 תחולנה על תכנית זו.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 237	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 237. הוראות תכנית יב/ 237 תחולנה על תכנית זו.	4342	264	26/10/1995
יב/ 600 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 600 / א. הוראות תכנית יב/ 600 / א תחולנה על תכנית זו.	4447	128	10/10/1996
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017
יב/ 222	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית יב/ 222.	3974	2080	13/02/1992
יב/ מק/ 222 / 5	החלפה	תכנית זו אינה מחליפה הוראות תכנית יב/ מק/ 222 / 5.	4467		12/12/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פרץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן פרץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	13/04/2021	אילן פרץ	14: 51 15/07/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	29/04/2021	פלד שריר	11: 16 15/07/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/03/2021	אילן פרץ	15: 10 01/07/2021	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יו"ר	פרטי	יוסף ויליגר		ג. ויליפוד אינטרנאשיונל בע"מ	יבנה	נחל חריף	4	08-9321000		yossi@willi-food.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף ויליגר		ג. ויליפוד אינטרנאשיונל בע"מ	יבנה	נחל חריף	4	08-9321000		yossi@willi-food.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פרץ	37432	א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בן צבי		03-6212000		Mail@api.co.il
מודד	מודד	רמי בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9613720		ram@ram.org.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	פלד שריר		ש.פ. לידר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נהריה	הרצל	54	054-3182562		peled@sp- lider.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. התאמת הוראות בניה בנושא תכסית, גובה ומספר קומות והוספת שימוש אחסנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גובה המבנה ל-40 מ'

2. שינוי מספר הקומות המותרות ל-5 ק'.

2. הגדלת תכסית ל-55%.

3. הוספת שימוש אחסנה.



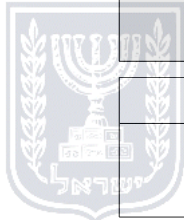
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2035

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בעלי מלאכה	18,851.27	100
סה"כ	18,851.27	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18,851.27	100
סה"כ	18,851.27	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	א. שטח המיועד להקמת יחידות לבעלי מלאכה קטנים. שטח יחידה לא יקטן מ-200 מ"ר. בניית היחידות תהיה במבנה אחד. בתי מלאכה כגון: מסגריות, מוסכים, נגרות וכד'. הועדה המקומית עפ"י שיקול דעתה רשאית לאפשר חלוקה ביחידות קטנות. ב. מזנון עד 100 מ"ר לשירות המקום. ג. מבני עזרוכל פעילות הדרושה למרכז בעלי מלאכה. ד. אחסנה לוגיסטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מבנה אחסנה בגובה 40 מ' בתכסית 20% כפי שמופיע בנספח הבינוי. ביתר המגרש הגובה המותר 15 מ'. 2. לא תהיה בקרת כניסת רכבים בשעות הפעילות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						מזרח	מערב	צפון	דרום
				עיקרי	שרות								
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	אחסנה	2035	18851	67.5	18.9	86.4 (1)	55	15 (2)	5	5	5	5	8
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2035	18851	12.5	3.5	16 (1)	55	15 (2)	5	5	5	5	8

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה לנייד שטחים בין השימושים השונים עד ל 20%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כל מבנה לרבות סככה, מרתף מרפסת, חדר מדרגות, מחסן וכו' למעט שטחי תנועה וחניה, ייחשב כשטח בניה. שטח המקלט לא כלול באחוזי בניה.
- (2) תותר הקמת מבנה אחסנה בגובה 40 מ' בתכנית 20% כפי שמופיע בנספח הבינוי בכפוף למגבלות משרד הביטחון ורת"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב וניקוז**

- א. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולפי הוראות למתקני תברואה.
- ב. הביוב יהא ע"י ביוב מרכזי. מקומות אשר לא ניתן עדיין לחבר לביוב מרכזי יפתחו ע"י בור רקב וסופג באשור הרשות המקומית ולפי הוראות משרד הבריאות.
- ג. מפעל תעשייתי יחובר לביוב מרכזי רק לאחר שאיכות השפכים שלו תהיה תואמת את הוראות משרד הבריאות 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. לפני מתן היתר בניה יש להבטיח התקנות תעלות ו/או צינורות בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית והרשות המוסמכת.

6.2**חניה**

- תקן החניה יחושב לפי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה ובכל מקרה לא יפחת מהמצוין בנספח התנועה. החניות הדרושות יתוכננו בתחום המגרש בלבד. במקרה בו לא ניתן לתכנן את כל כמות החניות הדרושה בתחום המגרש, הנושא יפתר באמצעות תשלום כופר חניה.

6.3**ניהול מי נגר**

- ניהול מי נגר לפי תמ"א 1 פרק מים: התכנית תותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים להחדרת מי נגר לתת קרקע, שאושרו על ידי רשות המים.

6.4**איכות הסביבה**

1. אקוסטיקה:
 - 1.1. בשלבי ההיתר תיתכן דרישה לדוח אקוסטי במבנים המתוכננים.
 - 1.2. על אתרי בניה חלים חוק מניעת מפגעים, התשכ"א - 1961 והתקנות מכוחו, והוראותיהם מהוות תנאים בהיתר זה.
 - 1.3. יש לפעול על-פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), תשל"ט 1979, לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992, ולתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
2. קרינה:
 - 2.1. בשלבי ההיתר תיתכן דרישה לדוח חיוזי קרינה במבנים המתוכננים.
 - 2.2. יש לתכנן בהיתר הבניה חדר גנרטור וגנרטור על מנת להבטיח רציפות אספקת חשמל ומים לשירותים חיוניים.
3. פסולת: בשלבי ההיתר יידרשו תחשיבי כמויות פסולת בניה ועודפי עפר, ואישורי התקשרות עם אתרי פינוי מורשים.
4. מרתפי חניה:
 - 4.1. יש לעמוד בהנחיות לאיכות אוויר לחניונים תת קרקעיים הנכללות בתנאי מסגרת סביבתיים של המשרד להגנת הסביבה.
 - 4.2. אין לאוורר מרתפי חניה אל מחוץ למגרש או לכיוון שימושים רגישים (מגורים, גינה פעילה וכו').
5. כל בתי העסק בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדרישות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכות הביוב), תשע"ד-2014".



6.4	איכות הסביבה
	6.אסבסט: 6.1. כל עבודות אסבסט יבוצעו על ידי קבלן מורשה בלבד. 6.2. יש לבצע עבודות פירוק אסבסט ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודות פירוק ופינוי של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים. 6.3. יש להעביר לאיגוד ערים דרום יהודה העתק של ההיתר לעבודה באסבסט שהתקבל מהמשרד להגנת הסביבה בטרם תחילת העבודה. 7. זיהום קרקעות: סקר היסטורי וסקר גז קרקע יידרש במקרים שבהם קיימים בתוכנית או במרחק של 70 מ' מתחומה: תחנת תדלוק, מיכלי דלק, ניקוי יבש, מכבסות, מפעלים, אזורי תעשייה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה. 8. תנאים למתן היתר: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים דרום יהודה.

6.5	היטל השבחה
	א. הוועדה מקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה.

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



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיידי

