

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0654673

שינוי יעוד בניין מתעשייה לתעסוקה ומסחר ברח' הירדן 2 ביבנה

מרכז

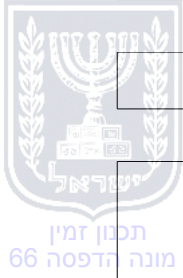
מחוז

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

התכנית חלה על מבנה תעשייה הקיים ברח' הירדן 2 ביבנה. יעוד הקרקע המאושר במקום עפ"י תכנית המתאר הכוללת 404-0273557 מתחם מס' 9, הוא "מסחר ותעסוקה". תכנית המתאר הכוללת קובעת כי לא ניתן להוציא היתרי בניה בתחום התכנית אלא עפ"י תכנית מפורטת שתאושר כחוק. התכנית באה למלא אחר הוראה זאת של התכנית הכוללת. הבניין הינו בנוי ומאוכלס והתכנית אינה מוסיפה לו זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד בניין מתעשייה לתעסוקה ומסחר ברח' הירדן 2
ביבנה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 404-0654673

1.2 שטח התכנית 10.623 דונם

1.4 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

175395

קואורדינאטה Y

643632

1.5.2 תיאור מקום

מבנה עיסקי הקיים ברח' הירדן 2 ביבנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	הירדן	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5740	מוסדר	חלק	3	

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 66תכנון זמין
מונה הדפסה 66תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
בר/ 95 / 1	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/95/1 ממשיכות לחול.	1430	799		01/02/1968
זמ/ 600	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/600 ממשיכות לחול.	2559	2029		16/08/1979
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248		13/12/2017
גמ/ 551	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/551 ממשיכות לחול.	452			01/12/1955



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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מחייב חלקית		38	09/08/2020	יוסי ויטריאול	23: 21 13/08/2020	נספח סביבתי	לא
איכות הסביבה	מחייב חלקית	1: 1250	13	15/12/2021	אלון טופצ'יק	21: 38 06/01/2022	השלמות לנספח הסביבתי שהוגש קודם לכן.	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/04/2020	יעקב מאור	12: 25 12/04/2020	נספח שיפוץ חזיתות	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/06/2022	צבי נוה	10: 18 16/06/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		29/03/2020	יעקב מאור	10: 18 29/03/2020		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית יבנה	יבנה	שד דואני	50	08-9433383	08-9433389	
	פרטי			מודיטרון בע"מ ע"י עו"ד עמית סלע	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	37	03-5993204		amit@amitsela.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מודיטרון בע"מ ע"י עו"ד עמית סלע	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	37	03-9108111		amit@amitsela.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	25	1-599-515-550	04-8104858	

(1) כתובת: קרית הממשלה, דרך בגין ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	(1)	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	יוסי ויטריאול		פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	היצירה	6	09-7733160		
	יועץ	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	ירושלים	(2)		02-9923659		
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139	צבי נוח הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	004-8728001		
מודד מוסמך	מודד	משה פוגל	577	מ. פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfog el.co.il

(1) כתובת: חפצי בה 2 חיפה.

(2) כתובת: רח' המלאכה 11, אזור תעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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

שינוי יעוד הבניין הקיים מ"תעשייה" ל"מסחר ותעסוקה".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד הקרקע מ"תעשייה" ל"מסחר ותעסוקה", ללא הגדלת סה"כ זכויות הבנייה המותרות בו. קביעת הוראות לעניין שיפוץ חזית המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	100

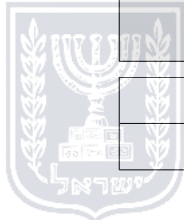
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	10,623	100
סה"כ	10,623	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	10,623.1	100
סה"כ	10,623.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
א. תעסוקה נקיה דוגמת תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מכוני העתקה, מכירה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה וכדומה, הכל בתנאי שיעמדו במגבלות השמירה על איכות הסביבה.	
ב. מסחר, מסעדות ובתי קפה.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות							
מסחר ותעסוקה	מסחר	100		10623	3560	360	40 (1)	15	3	5	5	5	5
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	100		10632	9188	3210	40 (1)	15	3	5	5	5	5
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	100	סה"כ שטחי בניה		12748	3570							

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל תנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. שיפוץ החזיתות בהתאם לנספח הבינוי של התכנית.
 ב. עמידה בתנאי הנספח הסביבתי ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 ג. אישור יועץ אקוסטיקה.

6.2**תנאי להקמה**

תנאי לתחילת עבודות -

- א. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי היבטים סביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
 ב. תנאי להיתר לתחילת עבודות במגרש יינתן רק לאחר קבלת חיבור זמני לחשמל.

6.3**חניה**

תקן החניה יקבע לפי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר ובהתאם למדיניות החניה העירונית של עיריית יבנה.

6.4**איכות הסביבה**

א. הנחיות סביבתיות:

1. בניה ירוקה - בעת חידוש החזיתות ושיפוץ המבנה יידרש להסמכה לתקן ישראלי 5281 בסעיף פנים, לחלקים הרלוונטיים.
2. איכות האוויר -
 - 2.1. כחלק מהיתר הבניה יש להגיש תכניות איוורור שיכללו פירוט לגבי מערכת האיוורור ומיקום פליטת מזהמים מחניונים, כולל פירים, ארובות וגנרטור ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.
 - 2.2. מיקום פתחי פליטת האיוורור המאולץ מהחניון, מהגנרטורים ומבתי עסק למסחר (ריחות) יהיה מעל הגג העליון של המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
 - 2.3. יציאת הארובה במפלס 2 מ' מעל הגג העליון של המבנה. גודל הפיר הנדרש יגזר משטח המסחר אך לא יפחת מ- 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. הפיר יתוכנן כך שיאפשר תעלות לסילוק האדים והעשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות: הסעדה, מכבסות וכו'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האיוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות הסינון המשניות ישירות לארובה.
 - 2.4. כחלק מהיתר הבניה יוכן נספח למניעת מטרדי אבק בשלב עבודות הבניה והמלצותיו יוטמעו בהנחיות לביצוע.
- ב. פסולת בניין ועודפי עפר -
 1. תנאי לתחילת עבודות חפירה הינו פינוי כלל פסולת הבניין לאתר מורשה המבצע מיחזור פסולת בניין ותייעוד הפינוי למול היחידה הסביבתית.
 2. תנאי להיתר בניה הינו הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה המבצע מיחזור פסולת בניין בהתאם למרשם המשרד להגנת הסביבה וטופס הצהרה על כמויות פסולת הבניין.
 3. עודפי עפר מחפירה של הקרקע הטבעית יבדקו ואם ימצאו מתאימים הנדסית לכך, ישמשו כחומר מילוי או לשימוש חוזר.

6.4

איכות הסביבה

4. יש לבצע שימוש חוזר בפסולת הבניין באתר. השימוש יהיה בהיקף של לפחות 20% ממשקל החומר הממוחזר מסך פסולת הבניין.
- ג. אקוסטיקה-
1. תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת אקוסטית מעודכנת אשר תקבע את המיגון האקוסטי נדרש. על הנספח לכלול התייחסות למערכות רועשות: מפוחים, מערכות מיזוג ומערכות מידוף. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
2. הנספח האקוסטי יכלול התייחסות להשפעות אקוסטיות הנצפות בזמן הבניה וצעדים למניעתם.
3. על אתר הבניה חל החוק למניעת מפגעים התשכ"א-1961 והתקנות מכוחו והוראותיהם מהוות תנאים בהיתר זה.
4. יש לפעול על פי תקנות למניעת מפגעים 1079, 1992, ו-1990.
- ד. בטי גידול לצמחיה-
1. בעת שתילה במתחם בזמן היתרי בניה - בטי הגידול יוגדרו בהתאם לאופי העץ אך לא פחות מ-10 מ"ק לעצים קטנים ועד 28 מ"ק לעצי רחוב רגילים.
2. גינון במגרש החניה עילי - יש לתכנן נטיעת עץ לכל 4 חניות.
- ה. זיהום קרקע - תנאי לביצוע כל פעולה בשטח המגרש לתחילת עבודות והריסה יהיה השלמת סקר היסטורי ותכנית דיגום ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה וכן, ככל שידרש, טיפול בקרקע עד לקבלת שיחרור מלא מטעם המשרד להגנת הסביבה.
- ו. קרינה -
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה דו"ח קרינה, הטמעת מימצאיו וקבלת היתר קרינה מפורט לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ובקרבתה ומצריכים היתר סוג. בתנאי להיתר בניה יהיה צורך לבצע בדיקת קרינה בלתי מייננת בתחום ELF, מדידות של רמות השדה המגנטי החשמלי.
2. חל איסור על הפעלת גנרטורים בתחום המגרש.
3. חדרי טרנספורמציה, מתקני הפקת אנרגיה ו/או קווי חשמל ו/או מתקנים הפולטים קרינה בלתי מייננת בתחום התכנית יידרשו לבדיקה מקדימה על ידי יועץ קרינה ואישור הרשויות המוסמכות.
- ז. ביוב-
1. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז לבין מערכות השפכים, למניעת זיהום קרקע ומים.
2. איכות השפכים ורמתם תהייה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י רשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכות הרשות המקומית.
3. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.
- ח. ניהול מי נגר- לעת היתר הבניה יוגש נספח ניהול מי נגר שיפרט את יישום הנחיות התכנית ואת האמצעים שינקטו להשהיית והחדרת מי הנגר בהיקף הנדרש.
- ט. אתר התארגנות-
1. אתר התארגנות במגרשים הסמוכים לאזור מגורים - תוגש תכנית התארגנות אתר לאישור היחידה הסביבתית.
2. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין.
3. שעות העבודה יקבעו בהתאמה לחוק מניעת מפגעי רעש וחוק העזר העירוני.



6.5	ניהול מי נגר
	לפי תמ"א 1 פרק מים: התכנית תתיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו על ידי רשות המים.

6.6	חוות דעת סביבתית
	הוראות הנובעות מהתסקיר הסביבתי המצורף לתכנית: 1. בשטח התכנית יאסר השימוש בחומרים מסוכנים אשר מחייבים מרחק הפרדה מרצפטורים ציבוריים בהתאם לחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה משנת 2020 או עדכנוו התקף. בסמכות המשרד להגנת הסביבה להקל מהוראות סעיף זה באם לדעתו ננקטו אמצעים מתאימים לצמצום הסיכון לרמה קבילה, כאשר בחינת הקלה זו תתבצע בעיקר עבור עסקים אשר פעלו במבנה נכון ליום אישור התכנית. 2. על כלל העסקים במבנה להסדיר פתרון מתאים לשפכים אם ע"י אגירה ופינוי לטיפול באתר מרוחק או ע"י תכנון מערכת קדם טיפול בתוך תחומי בית העסק, תוך כדי תכנון כלל התשתיות המתאימות. לא תתאפשר התקנת צנרת חיצונית ו/או הצבת מתקני טיפול בתוך המבנה פרט למפרידי שומנים טמונים בקרקע. 3. פרט לפעילות בתי אוכל קטנים בקומת הקרקע תאסר בשטח התכנית פעילות עסקים אשר פעילותם כרוכה ביצירת פליטות משמעותיות לאוויר המחייבים ארובות פליטה כגון: מצבעות, לרבות מחלקות צבע בנגריה ומוסך, מפעלי מזון גדולים, מפעלי ציפוי מתכת וכד'. סעיף זה לא יחול על הקומה העליונה ו/או על עסקים אשר פעלו במבנה טרם אישור התכנית. 4. כלל העסקים במבנה יתקינו אמצעים מיטביים לצמצום פליטות מזהמי האויר, ככל שאלו יתבקשו ע"י עיריית יבנה/המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם. 5. כלל המערכות המכניות אשר יופעלו במבנה יופעלו בהתאם לחוקים ולתקנות, תוך כדי ביצוע הפעילות הנדרשת כגון שינוי מיקום, התקנת משתיקים וכד', ככול שאלו ידרשו ע"י יועץ אקוסטי/רשויות התכנון או מי מטעמם.

6.7	הנחיות מיוחדות
	משך 5 השנים הראשונות מיום אישור תכנית זו, תנתן אפשרות למתן היתר בניה לפי השימושים שנקבעו בתכנית המאושרת שקדמה לתכנית זו.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------