

20.3.90

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 9/132/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.5.90 לאשר את התכנית.

*[Signature]*  
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - יבנה

תכנית מפורטת מס' 9 / 132 / יב

שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/132/יב

יבנה - נוה איכנ (מבנו 6400)

מיום תחילת עבודת הבניה  
 תחילת עבודת הבניה תהיה מיום 9.5.90  
 חברי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה

"יבנה"  
9/132/2 מס' תכנית מפורטת

בשלה מס' 2/89 מיום 13.2.89  
 החליטה לשנות את תוכנית

*[Signature]*  
 יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי - יבנה

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא יבנה אילן מפורטת מסי יב/132/9.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
  - 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
  - גליון 1 של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט").
  - גליון 1 של תכנית בינוי בק.מ. 1:500.
  - 11 דפי נטפח אקוטמי.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 21,941 דונם.
5. מקום התכנית : יבנה, שכ"י נוה אילן - מבנו 6400, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. גוש וחלקות : גוש 4905 : חלקות 4,3,5 (חלקות).
7. הירצם : הועדה המקומית יבנה.
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
9. מגיש התכנית : עמותת "דולב" - עמותת שוטרי משטרת ישראל.
10. המתכנן : אדריכל מיכאל אצמנוב.
11. מטרת התכנית :
  - א. תכנון והתנווית רשת דרכים כמסומן בתשריט.
  - ב. קביעת איזורי מגורים - לשכונת מגורים בבניה נמוכה.
  - ג. קביעת שטחים ציבוריים ושביילים להולכי רגל.
  - ד. קביעת הנחיות בניה לאזורים ולשטחים הנ"ל.
  - ה. קביעת שטח פרטי פתוח.
12. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתא המקומית - יבנה זמ/600 (להלן "תכנית המתאר")

ו-יב/132/2 לרבות שינויים להן שיאושרו מזמן לזמן ולהוראות שבתכנית מס' יב/132/9 זו. במקרה של סתירה בין תכניות המתאר לתוכנית זו האחרונה, היא שתיקבע.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת רקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר. לא תאושרנה תכניות הגשה למבנים שלא יענו לדרישות הועדה המקומית, כחוק.

13. הוראות התכנית:

13.01 - שינוי בשטחי המגרשים:

שינוי בשטחי המגרשים בעקבות מדידה בשטח - לא יהוו שינוי לת.ב.ע. - ככל שזו תוכן על רקע מדידה מוסמכת. ככל שתופקד ותאושר על רקע מפת גושים בלבד - יחולו ההוראות הקבועות בענין זה כלהלן (כ/69) - הנחיות של הועדה המחוזית לתשריטי חלוקה.

13.02 - שינויים מינימליים בתוכנית הבנוי לא יהוו שינוי לת.ב.ע. אלא יחייבו אישור מחודש של הועדה המחוזית, וזאת למעט בענין שינויי יעוד ושינויי איזור.

14. רשימת התכניות:

14.1 - אזור מגורים א'

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהוו אזור מגורים א'.

14.01 מספר כולל של יחידות דיור

מספר כולל של יחידות דיור באזור זה הוא 35.

14.02 מספר יחידות על מגרש

לא יותר להקים פחות או יותר משתי יח"ד לכל מגרש למעט מגרש מס' 1 בו תותר הקמת בית חד-משפחתי.

14.03 שטח מגרש מינימלי

שטח מגרש מינימלי לבית חד-משפחתי לא יפחת מ-400 מ"ר ולבית דו-משפחתי לא יפחת מ-500 מ"ר.

14.04 שטח בניה לרשוי

במבנה דו-קומתי תותר בניה כוללת של 60% משטח המגרש, כאשר בקומת הקרקע ניתן לבנות עד 35% משטח המגרש, והיתרה 25% בקומה א'. אחוזי הבניה

יחושבו עפ"י שטח המגרש למגורים בלבד. (לאכולל ש.פ.פ.)

תותר הקמת מרתף בתנאים הבאים:

א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו יהיה עד 50 מ"ר. באם הגובה יעלה על כך, יש לכלול שטח זה במנין האחוזים.

ב. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, באם תתוכנן דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין אחוזי בניה.

ג. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

ד. חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.

ה. קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

ו. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

ז. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבנה עזר. בבנינים חדשים שיבנו על פי הוראות אלה לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם על פי תוכניות תקפות ניתן להקימן, זאת למעט סככת חניה פרטית (הנמוק לכך הוא כי יש קושי בחניה בקומת מרתף שיש להיכנס אליה בשיפוע חזק).

ח. תותר בנייתו של חדר בעליית הגג מתחת לגג המשופע בשטח של 25 מ"ר ברוטו.

קוי בנין 14.05

כמצויין בתכנית הבינוי.

גימור חזיתות וגדרות 14.06

א. בגימור חזיתות המבנה והגדר יש להשתמש בטיח חלק, או מותז, דק או לבני סילקט בגוון בהיר.

ב. תותר בליטת קו הגג של 60 ס"מ מקו הבנין.

ג. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה 80 ס"מ מפני המדרכה תוך שימוש בחומרים: טיח חלק, טיח מותז דק, או אבן.

גובה 14.07

גובהו של מבנה לא יעלה 2 קומות.

גובה מפלס הכניסה  $+0.00$  של כל בית יהיה כמצוין בתכנית הבינוי, ולא יותר מ-1.0 מ' מפני אבן השפה הסמוכה למגרש בנקודה הגבוהה ביותר שלו.

סה"כ גובה הבניין על כל מחקניו לא יעלה על 8.5 מ' מעל לגובה  $+0.00$  המאושר במבנה בן שתי קומות ו-5 מ' במקרה של מבנה חד קומתי (בנקודה הגבוהה ביותר).

מבני עזר בקומת קרקע 14.08

א. מוסר חניה - יותר קירוי גגות בלבד בשטח של 15 מ"ר בקו בנין צדדי 0 וקדמי 1.5 מ' במידה ויבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה בתוך קו בנין לא יחושב באחוזי הבניה.

ב. מחסן - תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ"ר. במידה ולא ייבנה מרתף. המחסן ייבנה בגבולות קו בנין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה ולא יחושב באחוזי הבניה.

מתקנים על הגג 14.09

א. הגג יהיה גג רעפים משופע.

ב. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש ויעוצבו באופן ארכיטקטוני. הדוד יותקן בחלל הגג והקולטים במישור הגג.

14.10 מתקני עזר

14.10.1 גז - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים. מיכלי גז תת קרקעיים שכונתיים ימוקמו בשטח הציבורי.

14.10.2 תלית כביסה - תלית כביסה תעשה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י הועדה.

14.10.3 אשפה - פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות נספח הבנוי או עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

14.11 מקומות חניה בתוך המגרש

כל יחידת דיור תתן פתרון חניה לאחת מכוניות בתוך המגרש כתנאי לקבלת היתר.

14.12 יישורים ופיתוח

א. לא תנתן תעודת גמר לבניה עד אשר יבוצע פיתוח השטח של כל מגרש כמסומן בתכנית - ההגשה בשלמותו לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו המורשה לכך.

ב. היתרי בניה יינתנו רק לאחר שיהיו תוכניות פיתוח, כבישים ותשתיות מוכנות ומאושרות ע"י כל הגורמים המוסמכים.

14.13 דרכים

חוקאי דרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

14.13.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות. בתכנית זו הדרכים הן משולבות לרכב ולהולכי רגל.

14.14 שפ"פ

בשטח זה אסורה כל בניה. כמו כן לא יותר להשתמש בשטח זה למטרות אחסון כלשהן. השטח יגונן ויתוחזק ע"י בעלי המגרשים שלהם יש זיקה למגרש. כל מגרש פרטי פתוח יגודר בהמשך למגרש המגורים ויהווה יחידה אחת.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

16. קולטי שמש  
ואנטנות:

קולטי שמש + דוד המים על הגג יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה (במסגרת הגובה המכסימלי המאושר) הפתרון הארכיטקטוני טעון אישור הועדה. לא תותר הקמת אנטנה על הגג מאחר וכל האתר יחובר לאנטנה מרכזית משותפת לכל העיר.

17. מים וביוב:

17.1 מים - אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של עיריית יבנה. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מח' המים. העירונות ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים) יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

17.2 ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של יבנה. בכל המבנים יותקנו צנורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב, בהתאם להוראות והתקנים. בעלי המבנה ישאו בהוצאות הנחת מערכות הביוב בשטח התכנית. יותר מעבר קווי ביוב דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

18. חשמל: הרשת בשכונה תהיה עילית והמעברים והחיבורים למבנים יהיו תת - קרקעיים.

19. קווי תקשורת: קווי התקשורת בשכונה יהיו תת-קרקעיים.

20. מיקלוט: עפ"י אישור הג"א יבנה מיקלט ציבורי לכל המבנן.

21. ניקוז: יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו ולא תותר הקמת גדרות בנויים בין המגרשים בהם תוצר הפרעה לזרימה החופשית של הנגר העילי.

22. פרגולה: תותר הקמת פרוגולות לא מקורות עד 10 מ"ר מחוץ לאחוזי הבנייה. שטח הפרוגולות מעל 10 מ"ר יכלל באחוזי הבנייה.

23. שלט מואר: בכל יחידת דיור יותקן שלט מואר בחזית הבית המורה על שם הרחוב ומספר הבית.

24. סוללה אקוסטית: 24.1 - בין הגבול המערבי של התוכנית והכביש המהיר ת"א - אשדוד הוקמה סוללה אקוסטית (ראה סימון שבתרשים הסביבה שבתשריט) היתרי הבניה במגרשים הסמוכים לכביש המהיר מותנים בקיום הסוללה האקוסטית בהתאם לדו"ח הנ"ל וכמסומן בתשריט.

24.2 - הנספח האקוסטי הינו חלק ממסמכי התוכנית.

24.3 - הסוללה הינה חלק מהתוכנית מידות הסוללה.

24.4 - רוחב כ-55 מ' גובה מעל צוד הכביש כ-7.0 מ'.

טבלת האזורים לתכנית יב' 9/132

קוי בנין			מס' קומות	שטח בניה כולל	שטח בניה ק"ק	מס' יח' במגרש	שטח מגרש מינ'מלי	הסימון בתשריט בצבע	אזור
אחור	צד	חזית							
		כפי תכ' הבינוי	1 - 2	60%	35%	1	400	כתום	מגורים א', חד משפחתי
		כפי תכ' הבינוי	1 - 2	60%	35%	2 יח' צמודות לקרקע וצמודות ע"י קיר משותף	500	כתום	מגורים א' דו - משפחתי
								אדום מקוקו	דרך משולבת
על שטח זה תחולנה הוראות תכנית המתאר זמ/600								ירוק	שצ"פ
על שטח זה אסורה כל בניה, להוציא חציצה אקוסטית באישור הוועדה המקומית.								ירוק תחום בירוק כהה	שפ"פ



נספח רשימת המגרשים ושטחם וזיקה לשפ"פ

מ"ב					
.690	זיקה למגרש מס' 19, שפ"פ.	—	470	מ"ר - חד משפחתי.	מגרש 1 *
.800	זיקה למגרש מס' 20, שפ"פ.	—	500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 2
.850	זיקה למגרש מס' 21, שפ"פ.	—	500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 3
.160	זיקה למגרש מס' 29, שפ"פ. (למגרש 4-ב' בלבד).	—	500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 4
			500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 5
			500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 6
			500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 7
			500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 8
			625	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 9
			500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 10
			530	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 11
1,080	זיקה למגרש מס' 28, שפ"פ.	—	677	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 12
590	זיקה למגרש מס' 27, שפ"פ.	—	500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 13
590	זיקה למגרש מס' 26, שפ"פ.	—	500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 14
590	זיקה למגרש מס' 25, שפ"פ.	—	500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 15
590	זיקה למגרש מס' 24, שפ"פ.	—	500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 16
590	זיקה למגרש מס' 23, שפ"פ.	—	500	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 17
590	זיקה למגרש מס' 22, שפ"פ.	—	526	מ"ר - דו משפחתי.	מגרש 18
7,120	מ"ר		9,328	מ"ר	סה"כ שטח

חתימת בעלי המגרש:

חתימת יוזם התכנית:

עמותת "דולב" יזום ונחל פרויקטים לבני  
מסי ירושלים 001-011-88  
אזור כח אדם מחקת פרט  
פרויקט יבנה טל. 02-644-02  
מסורת ישראל - תלמי חאכאן וכנאלים

חתימת מגיש התכנית:

**דיכאל אזדנוב**  
אדריכל ומתכנן גרים  
בבני חכבי ישראל 9 ת"א  
239644. טלפון: 69163

חתימת המתכנן:

3/1989

תאריך:

חוק התכנון והתמנה המ"ת-1965  
ועדה מקצועית לתכנון ובנייה

" יבנה "

תאריך מפורטת: מס' 9/132/7

תאריך: מס' 2/89 מיום 13.2.89

הוחלט להעביר את הפקוד המקיף

.....  
.....  
.....