

20. 3. 90 42347

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - יבנה

תכנית מפורטת מס' יב / 132 / 7

שינוי לתכנית מפורטת מס' יב/132/2

יבנה - נוה אילן (מבנו 6200)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "יבנה"
 תכנית מפורטת/בינוי מס' יב/132/7
 בישיבה מס' 2/89 מיום 13/2/89
 הוחלט לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה
 מזכיר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. יב/132/7
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.12.89 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - יבנה

- 1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא יבנה אילן מפורטת מס' יב/132/7.
- 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.
- 3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית : 13,592 דונם.
- 5. מקום התכנית : יבנה, שכ' נוה אילן - מבנון 6200, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. גוש וחלקות : גוש 4906: חלקות 15,6,5,3 (חלק). גוש 4907: חלקה 5 (חלק).
- 7. היוזם : הועדה המקומית יבנה.
- 8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- 9. מגיש התכנית : עמותת "דולב" - עמותת שוטרי משטרת ישראל.
- 10. המתכנן : אדריכל מיכאל אזמנוב.
- 11. מטרת התכנית : א. תכנון והתווית 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. שינוי יעוד מש.צ.פ. למגורים.
- 12. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית - יבנה זמ/600 (להלן "תכנית המתאר")

ו-יב/2/132 לרבות שינויים להן שיאושרו מזמן לזמן ולהוראות שבתכנית מס' יב/7/132 זו. במקרה של סתירה בין תכניות המתאר לתכנית זו האחרונה, היא שתקבע.

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 יהווה שינוי לת.ב.ע - ככל שזו תוכן על רקע מדידה מוסמכת. ככל שתופקד ושתאושר 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 התכליות:

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 32.

14.02 מספר יחידות על מגרש

לא יותר להקים פחות או יותר משתי יח"ד לכל מגרש למעט מגרשים מס' 3 ו-9, בהם תותר הקמת בתים חד-משפחתיים.

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 לרשויה

במבנה דו-קומתי תותר בניה כוללת של 60% משטח

המגרש, כאשר בקומת הקרקע ניתן לבנות עד 35% משטח המגרש, והיתרה 25% בקומה א'.

תותר הקמת מרחף בתנאים הבאים:

א. גובה קומת המרחף 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 מהחוף למרחף, באם תתוכנן דלת כניסה מהחוף יובא שטח המרחף במנין אחוזי בניה.

ג. הכניסה למרחף של הדירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מזדגות נפרד.

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

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

ו. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרחף.

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 סכנת חנייה פרטית (הנימוק לכך הוא כי יש קושי בחנייה בקומת מרחף שיש להיכנס אליה בשיפוע חזק).

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

14.05 קוי בנין

כמצויין בתכנית הבינוי.

14.06 גימור חזיתות וגדרות

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 המזרקה תוך שימוש בחומרים: טיח חלק, טיח מותז דק, או

אבן.

14.07 גובה

גובהו של מבנה לא יעלה 2 קומות.

גובה מפלס הכניסה $+0.00$ של כל בית יהיה כמצוין בתכנית הבינוי. ולא יותר מ-1.00 מ' מפני אבן השפה הסמוכה למגרש בנקודה הגבוהה ביותר שלו.

סה"כ גובה הבניין על כל מתקניו 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).

14.08 מבני עזר בקומת קרקע

א. מוסך 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.

14.09 מתקנים על הגג

א. הגג יהיה גג רעפים משופע.

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

14.10 מתקני עזר

14.10.1 גז - לא תותר הצבת בלון 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 לאחד מכונית
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

תוואי 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.

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. העירונית 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

טבלת האזורים לתכנית יב' 7/132

קוי בנין			מס' קומות	שנח בניה כולל	שנח בניה ק"ק	מס' יח' במגרש	שנח מגרש מינימלי	הסימון בתשריט בצבע	אזור
אחור	צד	חזית							
		תכ' הבינוי	1 - 2	60%	35%	1	400	כתום	מגורים א', חד משפחתי
		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

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. מיקלור: עפ"י אישור הג"א יבנה מיקלור ציבורי לכל המבנן.

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

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

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

נספח רשימת המגרשים ושטחם

מגרש 1	538	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 2	506	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש *3	400	מ"ר - חד משפחתי.
מגרש 4	552	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 5	542	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 6	500	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 7	506	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 8	506	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש *9	500	מ"ר - חד משפחתי.
מגרש 10	657	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 11	500	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 12	500	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 13	500	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 14	500	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 15	500	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 16	516	מ"ר - דו משפחתי.
מגרש 17	516	מ"ר - דו משפחתי.

סה"כ שטח 8,739 מ"ר

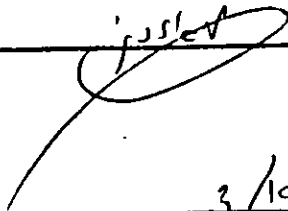
חתימת בעלי המגרש:

חתימת יוזם התכנון:

עמותת "גולב" ייזום ותחיל פרויקטים כבנוי
סט. מס. 1-001-011-011
אגף כח אדם - מחלקת פרט
פרויקט יבנה טל. 02-308499
מסעות ישראל - המטה הארצי, ירושלים

חתימת מגיש התכנון:

דיכאל אזמנוב
אדריכל ומתכנן ערים
בבד הלכי ישראל 9 ת"א
239644 טלפון: 64163



חתימת המחנך:

3/1989

חאריך:

הגוף המוכיחן והמכירה נכשלים... 1989
ועוד מקובלות לזכרון המורה
"גולב"
7/132/7
2/87
13.2.89
התקנה התכנון