

4990349

1957  
מינהל  
1957

**מרחב חכנון מקומי, "יבנה"**  
**חכנית בנין עיר מפורטת יב/181/2**

שינוי לחכנית בנין עיר מפורטת יב/181

1. שם החכנית: חכנית זו חיקרא יבנה - נאות שז"ר חכנית בנין עיר מפורטת יב/181/2.
2. מסמכי החכנית: החכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות החכנית"). חשריט בק.נ. מידה 1:500 (להלן החשריט). חכנית בינוי ק.מ. 1:500.
3. גבולות החכנית: גבול החכנית הוא הקו הכחול החשריט.
4. שטח החכנית: 2,640 מ"ר.
5. מקום החכנית: יבנה, שכ' נאות שז"ר.  
שטח בין קואורדינטות אורך 126/700-126/625.  
קואורדינטות רוחב 142/420-142/480.
6. הכל על פי הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.  
גושים וחלקות: גוש 4945, חלק מחלקה 39.  
גוש 3510, חלק מחלקה 138.
7. הירזם: עיריח יבנה.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
9. מגיש החכנון: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
10. המתכנן: אדריכלית ליאורה רוד-סטולר.
11. מטרח החכנית:

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

**אישור תכנית מס. יב/181/2**

התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

- א. שינוי יעוד השטח מאיזור מגורים א' מיוחד, לאזור מגורים א' וחלוקה מגרשים לבנה ביחד.
- ב. החזרת דרך חדשה.

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

יבנה "יבנה"  
2/181/2

27.10.78 61 מיום

החלטת הוועדה

יו"ר הועדה המחוזית

נכדק וניתן להסכים לאישור  
28.10.78  
מחכנן המחוז

12. כפיפות לתכנית:

על חכנית זו חלוח ההוראות הכלולוח בתכנית מפורטת מס': יב/181 (להלן "חכנית יב/181") על כל חלקיה.  
במקרה וקיימת אי החאמה בין חכנית יב/181 לחכנית מפורטת זו - חקבענה הוראות חכנית זו כקובעות.

13. הוראות החכנית:

הוראותיה של החכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בחשריט (להוציא פרטי מפת רקע שעליה נערך החשריט באם אינם מצויינים במקרא שבחשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולוח בקנה אחד, חחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יוחר. לא חאושרנה חכניות הגשה למבנים שלא יענו לדרישות הועדה המקומית.

14. רשימת החכליות:

14.01 מספר יחידות על מגרש

לא יוחר להקים יוחר מיחידת דיור אחת לכל מגרש למעט מגרש מס' 1.  
בו תוחר הקמה בחים דו-משפחחיים.

14.02 שטח בניה לרשוי

במבנה דו קומחי תוחר בניה כוללה של 50% משטח המגרש, כאשר בקומח הקרקע ניחן לבנות עד 30% משטח המגרש, והיתרה בקומה א'.  
תוחר הקמת מרחף בתנאים הבאים:  
א. גובה קומח המרחף לא יעלה על 2.20 מ' באם הגובה יעלה על כד יש לכלול שטח זה במנין באחוזים.  
ב. לא חאושר יציאה נפרדת מהמרחף.  
ג. הכניסה למרחף של דירה חהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדורגוח נפרד.  
ד. חלונות יוחרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.  
ה. קוי הקונטור של הבנין בקומח הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרחף ולא חחאפשרנה בליטות מעבר לכך.  
ו. לא תורשה התקנת מטבח בחוך המרחף.  
ז. השמושים השונים יהיו לצרכים אישים של המשפחה וביניהם מה המוגדר כיום כיום כמבני עזר. בבנינים חדשים שייבנו עפ"י הוראות

אלו לא יותרו מבני עזר נוספים מחוץ למבנה. גם אם עפ"י תכניות תקופות ניחון להקימם, זאת למעט סככת חניה פרטית (הנימוק לכך הוא כי יש קושי בחניה בקומה מרחף שיש להכנס אליה בשפוע חזק).

#### 14.03 חזיתות וגדרות

בניית הגדרות בחזית לכביש קיים, או לדרך המשולבת המוצעת תהיה מחומר קשיח בלבד.

בגימור חזיתות המבנה והגדר יש להשתמש בטיח חלק או טיח מוחזק בקוורן לבן.

#### 14.04 גובה

גובהו של מבנה לא יעלה על 2 קומות.

גובה מפלס הכניס  $+0.00$  של כל בית יהיה לפחות 0.80 מ' ולא יותר מ-1.0 מ' מפני אבן השפה הסמוכה למגרש בנקודה הגבוהה ביותר שלה. סה"כ גובה הבניין על כל מחקניו לא יעלה על 8 מ' מעל לגובה  $+0.00$  המאושר במבנה בן 2 קומות וגג שטוח ו-10 מ' במקרה של גג רעפים.

#### 14.05 מבני עזר

מוסד חניה יותר בשטח של 20 מ"ר בקו בנין צדדי 0 וקדמי 1.5. במידה ויבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה בתוך קו בנין לא יחושב באחוזי הבניה. במידה ולא יבנה מרחף חותר הקמה מחסן בשטח של עד 12 מ"ר.

המחסן יבנה בגבולות קו הבנין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה ולא יחושב באחוזי הבניה.

#### 14.06 מחקנים על הגג

לא תותר הקמת כל מחקן על הגג של הבנין פרט למחקן שיסורה אח קולטי השמש ויעוצב באופן אריכטקטוני. במקרה של גג רעפים הדוד יוחקן בחלל הגג והקולטים במישור הגג.

#### קולטי שמש ואנטנות:

קולטי שמש + דוד המים על הגג יוצבו באופן ובחנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה (במסגרת הגובה המכסימלי המאושר) הפתרון

הארכיטקטוני טעון אישור הועדה. לא תותר הקמת אנטנה על הגג מאחר וכל האחר יחובר לאנטנה מרכזית משוחפת לכל העיר.

14.07 מתקני עזר

14.07.1 גז - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים.

14.07.2 חליט כביסה - חליט כביסה חעשה הוד שימוש במתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י הועדה.

\* 14.07.3 אשפה - מחקנים לאיסוף אשפה ייבנו במקום שיקבע לפי חכנית הפיחה המפורטת של השכונה. (ראה הערה).

14.07.4 גדרות הגדרות ייבנו מבנית בלוקים או בטון יצוק בגובה 100 ס"מ בנקודה הגבוהה של המגרש ויטויוחו בטיח לבן זהה למבנה.

14.08 היתרי בניה

היתרי בניה ינחנו רק לאחר שיהיו תוכניות פיחה כבישים ותשתיות מוכנות ומאושרות ע"י העיריה.

14.09 דרכים

הדרך המוצעת תהייה משולבת, והכניסות לכל המגרשים תהיינה דרכה בלבד.

15. הפקעה:

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

16. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במבנה עילי בשטח התכנית.

17. מים וביוב:

17.1 מים

אספקת מי שתיה חעשה מרשת המים המרכזית של עיריית יבנה. צנרת המים תוחקן בהתאם להוראות מח' המים העירונית ולחקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים) יותר מעבר קווי מים דרך המגרש למשנהו בעת הצורך.

\* ה ע ר ה - המקום המסומן בחשויט כ- פ.א. יהווה פיתרון חלופי

למיקוב פחי אשפה למגרסיה - 4,3,2.

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

רשת החשמל בתחום התכנית+ המעברים והחיבורים למבנים יהיו חת-קרקעיים.

19. תקשורת

קוי התקשורת בשכונה יהיו חת-קרקעיים.

20. ניקוז

יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו לא חותר הקמת גדרות בנויים בין המגרשים בהם חוצר הפרעה לזרימה החופשית של הנגר העילי.

21. פרגולה

חותר הקמת פרגולות לא מקורות במרפסות חוץ-קומת קרקע בלבד עד 10 מ"ר מחוץ לאחוזי הבניה. שטח הפרגולות מעל 10 מ"ר יכלל באחוזי הבניה.

22. שלט מואר

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

\* טבלת שטחים

| שטח    | קורי בנין    | מס' קומות | מס' יח' | שטח בניה | שטח בניה | שטח מגרש | מס'      | הסימון | איזור/ייעוד     |
|--------|--------------|-----------|---------|----------|----------|----------|----------|--------|-----------------|
| מגרש   | מגרש         | מגרש      | מגרש    | מכסימלי  | מכסימלי  | מכסימלי  | (במ"ר) * | מגרש   | בחש"ט           |
| מינמלי | מינמלי       | מינמלי    | מינמלי  | כולל (%) | כולל (%) | קרקע (%) | קרקע (%) | מינמלי | מינמלי          |
| 650    | בהתאם להשריט | 1-2       | 2       | 50       | 30       | 399      | א1       | כחוס   | מגורים א'       |
|        | " "          |           |         |          |          | 375      | ב1       |        | דו משפחתי       |
| 400    | " "          | 1-2       | 1       | 50       | 30       | 526      | 2        | כחוס   | מגורים א'       |
| 400    | " "          | 1-2       | 1       | 50       | 30       | 422      | 3        |        |                 |
| 400    | " "          | 1-2       | 1       | 50       | 30       | 402      | 4        |        |                 |
|        |              |           |         |          |          | 516      | 5        | אדום   | דרך וחניה מוקמת |
|        |              |           | 5       |          |          | 2640 מ"ר |          |        | סה"כ            |

ת א ר י ד

ח ת י מ ר ח

חתימת בעלי הקרקע

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימת ירום החכנית

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימת מגיש התכנית

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימת המחכנן

1.2.1990

