

הפנים
מו
12/12

מרחב תכנון מקומי, "יבנה"

תכנית בנין עיר מפורטת יב/181/3

שינוי לתכנית בנין עיר מפורטת יב/181

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא יבנה-נאות שז"ר תכנית בנין עיר מפורטת יב/181/3.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"). חשריט בקנה מידה 1:500 (להלן חשריט). תכנית בינוי ק.מ. 1:500.
3. גבולות התכנית: גבול התכנית הוא הקו הכחול בחשריט.
4. שטח התכנית: 4,865 מ"ר.
5. מקום התכנית: יבנה, שכ' נאות שז"ר. שטח בין קואורדינטות אורך 126/600-126/685. קואורדינטות רוחב 142/675-142/775. הכל על פי הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.
6. גושים וחלקות: גוש 4945, חלק מחלקות 37, 38. גוש 3510, חלק מחלקה 138.
7. יזום התכנית: עיריח יבנה.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
9. מגיש התכנון: "ערים" חברה לפיחוח עירוני בע"מ.
10. המחנן: אדריכלית ליאורה רוד-סטולר.
11. מטרה התכנית:
 - א. שינוי יעוד השטח מאיזור מגורים א' מיוחד, לאזור מגורים א' וחלוקת מגרשים לבנה ביחד.
 - ב. תחריח דרך חדשה.

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

אישור תכנית מס. יב/181/3

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הוועדה המחוזית

נבדק וניתן להעביר לטעם
הוועדה המחוזית/מסנה מיום 27.10.88
משרד 29.11.90

מתבין המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
"יבנה"
תכנית מפורטת/בינוי מס' יב/181/3
בישיבה מס' 6/88 מיום 27.10.88
הוחלט אשר לתכנית

יו"ר הוועדה

12. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלוח ההוראות הכלולות בתכנית מפורטת - מס' : יב/181 (להלן "תכנית יב/181") על כל חלקיה.
במקרה וקיימת אי התאמה בין תכנית יב/181 לתכנית מפורטת זו - תקבענה הוראות תכנית זו כקובעות.

13. הוראות התכנית:

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

14. רשימת התכליות:

14.01 מספר יחידות על מגרש

לא יותר להקים יותר מיחידת דיור אחת לכל מגרש למעט מגרשים מס' 1,8 במ חותר הקמת בתים דו-משפחתיים.

14.02 שטח בניה לרשוי

במבנה דו קומתי תותר בניה כוללת של 50% משטח המגרש, כאשר בקומת הקרקע ניתן לבנות עד 30% משטח המגרש, והיתרה בקומה א'.
תותר הקמת מרחף בחנאים הבאים:

א. גובה קומת המרחף לא יעלה על 2.20 מ' באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין באחוזים.

ב. לא תאושר יציאה נפרדת מהמרחף.

ג. הכניסה למרחף של דירה תהיה מחוץ אוחה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

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

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

ו. לא חורשה התקנת מטבח בחוץ המרחף.

ז. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר. בבנינים חדשים שייבנו עפ"י הוראות

אלו לא יוחרו מבני עזר נוספים מחוץ למבנה. גם אם עפ"י חכניות חקיפות ניתן להקים, זאח למעט סככת חניה פרטית (הנימוק לכך הוא כי יש קושי בחניה בקומת מרחף שיש להכנס אליה בשפוע חזק).

14.03 חזיתות וגדרות

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

בגימור חזיתות המבנה והגדר יש להשתמש בטיח חלק או טיח מוחז דק בגוון לבן.

14.04 גובה

גובהו של מבנה לא יעלה על 2 קומות.

גובה מפלס הכניסה $+0.00$ של כל ביח 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 מתקניו לא יעלה על 8 מ' מעל לגובה $+0.00$ המאושר במבנה בן 2 קומות ו-10 מ' במקרה של גג רעפים.

14.05 מבני עזר

מוסד חניה יוחר בשטח של 20 מ"ר בקו בנין צודי 0 וקדמי 1.5. במידה ויבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה בחוד קוי בנין לא יחושב באחוזי הבניה. במידה ולא יבנה מרחף תוחר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ"ר.

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

14.06 מתקנים על הגג

לא תוחר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט למחקן שיסווה אח קולטי השמש ויעוצב באופן ארכיטקטוני. במקרה של גג רעפים הדוד יותקן בחל 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 חותר הקמת אנטנה על הגג מאחר
וכל האחר יחובר לאנטנה מרכזית משותפת לכל העיר.

14.07 מחקני עזר

- 14.07.1 גז - לא חותר הצבת בלוני גז גלויים.
14.07.2 חליט כביסה - חליט כביסה תעשה חוד שימוש במתקן מיוחד
לכד שיוקם בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י הועדה.
* 14.07.3 אשפה - מחקנים לאיסוף אשפה ייבנו במקום שיקבע לפי
חכנית הפיחוח המפורטת של השכונה. (ראה הסרה).

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

14.08 היחרי בניה

היחרי בניה ינחנו רק לאחר שיהיו חכניות פיחוח כבישים וחשתיות
מוכנות ומאושרות ע"י העירייה.

14.09 דרכים

הדרך המוצעת תהייה משולבת והכניסות לכל המגרשים תהיינה דרכה
בלבד.

15. הפקעה:

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

16. תחנת טרנספורמציה:

לא חותר הקמת תחנת טרנספורמציה במבנה עילי כשטח התכנית.

17. מים וביוב:

17.1 מים

אספקת מי שחיה תעשה מרשת המים המרכזית של עירייה יבנה. צנרת
המים תותקן בהתאם להוראות מח' המים העירונית ולחקנים הקיימים
(משרד הבריאות, מנהל המים) יותר מעבר קווי מים דרך המגרש
למשנהו בעת הצורך.

* ה ס ר ה - המקום המסומן בתשריט כ- פ.א. יהווה פתרון חליפי למיקום פחי
האשפה של מגרשים מס' - 1א, 3, 4, 5. העירייה תוכל להפקיע
השטח הנדרש למטרה זו במידה ויהא צורך, ממגרש 18א.

17.2 ביוב

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

18. חשמל

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

19. תקשורת

קוי התקשורת בשכונה יהיו חת-קרקעיים.

20. ניקוז

יוחר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו לא תוחר הקמת גדרות בנויים בין המגרשים בהם תוצר הפרעה לזרימה החופשית של הנגר העילי.

21. פרגולה

תוחר הקמת פרגולות לא מקורות במרפסת חוץ-קומת קרקע בלבד, עד 10 מ"ר מחוץ לאחוזי הבניה. שטח הפרגולה מעל 10 מ"ר יכלל באחוזי הבניה.

22. שלט מואר

בכל יחידת הדיור יוחקו שלט מואר בחזית הבית המורה על שם הרחוב ומספר הבית.

ח א ר י ן

1.7 1990

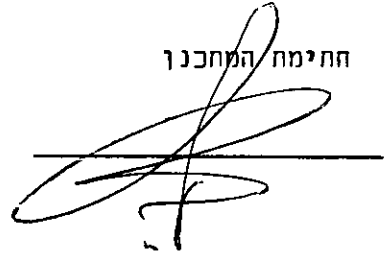
ח ת י מ ו ת

חתימת בעלי הקרקע

חתימת ירום התכנית

חתימת מגיש התכנית

חתימת המחכנן

_____