

12 APR 1987

[illegible]

מחוז _____ המרכז

2020 10/25/20

מרחב תכנון מקומי - יבנה

יבנה - נוה אילן המשך רובע ג'

תכנית מפורטת מס' יב/8/122

המשרד הכלכלי
חוק התוכנית והתקציב לשנת 1965
מחוז 5222
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס'
הועדה המחוזית בשיבתה ה.
החליטה לתת תוקף
מיום 8.3.88
להכנית המוצגת לעיל
סגן מנהל כללי לרמזון
יושב ראש הוועדה

מרחב תכנון מקומי - יבנה

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא יבנה נוה-אילן המשך רובע ג' תכנית מפורטת מס' יב/8/122.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") גליון 1 של תשריט הערוך בק.מ. 1:12500 (להלן "התשריט"). גליון 1 של תכנית בינוי בק.מ. 1:500. הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
3. גבולות התכנית:
4. שטח התכנית: כ-39 דונם.
5. מקום התכנית: יבנה, שכ' נוה אילן - המשך רובע ג'. שטח בין קואורדינטות אורך 125200-12550 וקואורדינטת רוחב 143100-143400, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. גושים וחלקות: גוש 3503 חלקי חלקות 127, 128, 129, 124, 123 וגוש 4906 חלקי חלקות 3, 4.
7. היוזם: הועדה המקומית - יבנה.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית יבנה.
9. מגיש התכנית: "ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
10. המתכנן: אדריכל מיכאל אזמנוב.
- 1.1 מטרת התכנית: א. יעוד שטחים לשכונת מגורים בכניה נמוכה וחלוקה ליעודים הבאים:
 (1) אזור מגורים א'.
 (2) שטח לבניני ציבור.
 (3) שטחים ציבוריים פתוחים.
 ב. התווית דרכים חדשות.
 ג. התווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
 ד. קביעות בינוי בשטח.
12. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית - יבנה זמ/600 (להלן "תכנית המתאר") לרבות ההוראות שנקבעו בתכנית יב/4/122, וכמו כן ההוראות שבתכנית מס' 8/122 זו. במקרה של סתירה בין תכנית המתאר לתכנית המפורטת, זו האחרונה קובעת.

13. הוראות החכנית:

הוראותיה של החכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט והן (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 חכניות הגשה למכנים שלא יענו לדרישות הועדה המקומית.

14. רשימת החכליות:

14.1 אזור מגורים א'

השטחים הצבועים בתשריט כצבע כתום יהוו אזור מגורים א'.

14.01 מספר כולל של יחידות דיור

מספר כולל של יחידות דיור באזור זה הוא 36.

14.02 מספר יחידות על מגרש

לא יותר להקים יותר מיחידת דיור אחת לכל מגרש למעט מגרשים מס' 7, 13, 12, 16 בהם תותר הקמת בתים דו-משפחתיים.

14.03 שטח מגרש מינימלי

שטח מגרש מינימלי לבית חד משפחתי לא יפחת מ-400 מ"ר, ולבית דו משפחתי לא יפחת מ-650 מ"ר.

14.04 שטח בניה לרשוי

במכנה דו קומתי תותר בניה כוללת של 50% משטח המגרש, כאשר בקומת הקרקע ניתן לבנות עד 30% משטח המגרש, והיתרה בקומה א'.

תותר הקמת מרתף בתנאים הבאים:

א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' כאם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין האחוזים.

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

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

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

ה. קוי הקונטור של הכנין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תחאפשרנה בליטות מעבר לכך.

ו. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

ז. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה

ובניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר. בבנינים חדשים

שיבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים

גם אם עפ"י חכניות חקפות ניתן להקיםם, זאת למעט

סככת חניה פרטית (הנימוק לכך הוא כי יש קושי בחניה

בקומת מרתף שיש להכנס אליה בשפוע חזק).

14.05 קוי בנין

כמצויין בתכנית הבינוי.

14.06 גימור חזיתות וגדרות

בגימור חזיתות המכנה והגדר יש להשתמש בטיח חלק או טיח מותז דק בגוון לבן.

14.07 גובה

גובהו של מכנה לא יעלה על 2 קומות.

גובה מפלס הכניסה $+0.00$ 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 הבנין על כל מחקניו לא יעלה על 8 מ' מעל לגובה $+0.00$ - המאושר במכנה בן 2 קומות וגג שטוח ו-10 מ' במקרה של גג רעפים.

14.08 מבני עזר

מוסך חניה יותר בשטח של 20 מ"ר בקו בנין צדדי 0 וקדמי 1.5. במידה ויבנה כחלק אינטגרלי מהמכנה בתוך קוי בנין לא יחושב באחוזי הבניה. במידה ולא יבנה מרתף תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ"ר. המחסן יבנה בגבולות קוי הבנין המותרים כחלק אינטגרלי מהמכנה ולא יחושב באחוזי הבניה.

14.09 מתקנים על הגג

לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש ויעוצב באופן ארכיטקטוני. במקרה של גג רעפים הדוד יוחקן כחלל הגג והקולטים במישור הגג.

14.10 מתקני עזר

14.10.1 גז - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים.

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 - מתקנים לאיסוף אשפה ייבנו במקום שיקבע לפי תכנית פיתוח מפורטת.

14.10.4 גדרות - הגדרות ייבנו מבנית בלוקים או בטון יצוק בגובה 100 ס"מ בנקודה הגבוהה של המגרש ויטווחו בטיח לבן זהה למכנה.

14.11 היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו רק לאחר שיהיו תכניות פיתוח כבישים ותשתיות מוכנות ומאושרות ע"י כל הגורמים המוסמכים.

14.2 שטח לבניני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה מיועד להקמת בניני ציבור, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים להקמת בנין צבורי. לכשיבוצע השטח הצבורי של מבנה הציבור תבדקנה ההשפעות הסביבתיות הצפויות כתוצאה מפעילות מבנה ציבור על אזור המגורים והבינוי יקבע בהתאם.

14.3 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח ציבורי פתוח לפי תכנית מתאר ז.מ. 600/.

14.4 מעבר ציבורי להולכי רגל

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם באדום הם שטחים המיועדים למעבר ציבורי להולכי רגל.

14.5 דרכים

תוואי דרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

14.5.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

14.5.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

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

15. הפקעה:

16. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במבנה עילי בשטח התכנית.

17. 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.

18. מים וביוב: 18.1 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.

18.2 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.

19. חשמל: הרשת בשכונה תהיה עילית והמעברים והחיבורים למבנים יהיו

תת-קרקעיים.

20. תקשורת: קוי התקשורת בשכונה יהיו תת-קרקעיים.
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 פרגולות לא מקורות עד 10 מ"ר מחוץ לאחוזי הבניה. שטח הפרגולות מעל 10 מ"ר יכלל באחוזי הבניה.
23. שלט מואר: בכל יחידת דיור יותקן שלט מואר בחזית הבית המורה על שם הרחוב ומספר הבית.

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

דוכאל אזהנוב

אדריכל ומתכנן ערים

בכר מלכא ישראל פ ת"א

64163. טלפון: 239644

חתימת המתכנן:

16.10.88

תאריך:

[illegible]