

2794
11.3.82
1330

מרחב תכנון מקומי יבנה
תכנית מס' יב/154
שינוי לתכנית פיתוח 600/זמ ולתכנית מס' זמ/100/א

70022

12.11.81

1. מקום התכנית

מחוז : המרכז
נמז : הרחובות
מקום : יבנה
חלקי גרטיט : 3510, 3510

בין הרחובות הנטיאיים בצפון, העצמאות במערב, הראשונים בדרום והפרסה במזרח.

2. גבולות התכנית

גבולות התכנית פסגוניים בהתאם בקו כחול כחה.

3. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על חסות התחום בקו כחול כחה בהתאם במצורף אליה (ק.מ. 1:1250).

4. מסמכי תכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), בלידה אחד של חטריט בק.מ. 1:1250 (להלן: "החטריט") ו-2 גליונות של נספחי שינוי :

- א. תכנית שינוי בק.מ. 1:500
- ב. אקסטרומטריה בק.מ. 1:500

5. יטח התכנית

57-דונם.

6. בעל הקרקע

מינהל מרקעי ישראל

7. יזום התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה יבנה ושנים חסדה לפיתוח עירוני בע"מ.

8. מחבר התכנית

דוד בסט אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

9. מטרות התכנית

- א. פיתוח טכונת מגורים חדשה מזרחה מסדרות העצמאות בין רחוב אבו-הבירא ועדרות דואני, המהווה חזית הולמת לרחוב הראשי.
- ב. קביעת שטחים למגורים, מסחר, בנייה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל, התווית דרכים חדשות.
- ג. קביעת הוראות בניה לאזוריים טונים ותנאים למתן היתרי בניה.

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
מחוז	_____
מרחב תכנון מקומי	יבנה
תכנית	מס' 154/א
הועדה המחוזית בישיבתה ה	80/4
מיום	21.10.81
להכנית המוכרה לעיל.	החליטה לתת תוקף
סגן כנהל כללי לתכנון	יושב ראש הועדה

קרי	אורי מנורה מקסימלי לכל הקומות	אורי מנורה מקסימלי לקומה אחת	מספר קומות	מס' יח' מקסימלי	שטח המג'ט	מספר המג'ט	סיכוי בהש'ים	אזור
-----	-------------------------------	------------------------------	------------	-----------------	-----------	------------	--------------	------

לפי חכמה מיתאר	לפי חכמה מיתאר	לפי חכמה מיתאר	1 או קומ' 1	2	1	2	3	4	מחוס' מנורים 'א
-	-	-	-	2	1	2	3	4	
-	-	-	-	2	1	2	3	4	
-	-	-	-	2	1	2	3	4	
-	-	-	-	2	1	2	3	4	

לפי חכמה מיתאר	לפי חכמה מיתאר	לפי חכמה מיתאר	2	7	5	תכלה מנורים 'ב
70%	37%	23%	2	7	5	
70%	37%	28%	2	9	6	
60%	34%		2	13	7	

לפי חכמה מיתאר	לפי חכמה מיתאר	לפי חכמה מיתאר	3	30	8	צורה מנורים 'ג
79%	23%	10%	3 ע'ים + קומ' ג	12	10	
89%	28%	10%	"	18	9	
89%	"	"	"	12	11	
89%	"	"	"	19	12	
89%	"	"	"	8	13	
89%	"	"	"	18	14	

מוזכר הרעה המחוייב להכנון ולבניה
פזון המרכז

לפי חכמה מיתאר	לפי חכמה מיתאר	לפי חכמה מיתאר	8-5 ע'ים בהתאם להכ' המיתאר	50	15	מחוס' מחוס' מיתור	מנורים מיתור
110%	28%			50	15		
				204	28.9		ס"ח כ

11. חניה לאזורי מגורים

- א. סימון בחטריט - קווים אלכסוניים לסתי וערב על רקע אזור מגורים.
- ב. מספר מקומות החניה יחוטב על פי תקן מקום אחד לכל יחידת דיור.
- ג. מגרסי החניה הפרטית יוצמדו כ-"צמידות מיוחדת" (לפי חוק רישום בחים מסוחפים) למגרסי הכניה אותם הם משדחים; לחלופין - יירשמו מגרסי החניה כחלקות נפרדות ורוכשי הדירות יקבלו זכויות יחסיות במגרסי החניה המסוחפים.
- ד. תורשה גיטה חופשית לרכב ציבורי או פרטי דרך מגרסי החניה אל המבנים.

12. איזור ציורי

- א. סימון בחטריט - צבע אפור;
- ב. סכלת המגרסים ופירוטם :

מספר המגרס	סטח המגרס	מספר קומות	סטח רצפה	קרי בנין
16	1.3 דונם	:	500 מ"ר	לפי תכ' בינוי
17	3.7 דונם	1 או 2 לפי חכניה הבינוי	1,200 "	" " "
סה"כ		5.0 דונם	1,700 מ"ר	

13. חניה לאזור המסחרי

- א. סימון בחטריט - קווים אלכסוניים בשתי-וערב על רקע איזור המסחר.
- ב. מספר מקומות החניה לחנויות יחוטב לפי תקן מקום אחד לכל 30 מ"ר (יש לקחת בחשבון גם מקומות חניה לאורך כביט הנטיאיים).
- ג. לחנויות יש להוסיף מקומות לפריקה וטעינה לפי תקן של מקום אחד ל-40 מ"ר, אך לא פחות מסני מקומות למטאית.
- ד. הגיטה לפריקה ולטעינה תהיה מאחור דרך מגרסי החניה בלבד, ולא ייבנו מחסנים הכונים לכביט ראשי.
- ה. למסדרים מספר מקומות חניה יחוטב לפי - מקום אחד ל-40 מ"ר.

14. איזור לבניני ציבור

- א. סימון בחטריט - צבע חום מוחם בצבע חום.
- ב. סכלת המגרסים ופירוטם :

מזכיר הועדה המחוזית לתכנון ולבנין
מחוז המרכז

מגרס מספר	סטח המגרס המינימלי	אחוז כניה מקסימלי	תכליות מותרות	קרי בנין
א - 1	1.2 דונם	32%	גן ילדים 2 כיתות	לפי חכניה בינוי

- ג. חניה לבניני ציבור חיקבע לפי תקני מסדר התחבורה.

15. איזור ציבורי פתוח וציבילים להולכי רגל

- א. סימון בחטריט - בצבע ירוק
- ב. לא תותר כל בניה מלבד מתקנים המותרים בטוחים כאלה.

מגורס מספר	שטח המגורס	תיאור
1 - 3	2.90	טביל ציבורי כולל גיזון ומקום לקיוסק בהתאם לתכנית הבינוי.
2 - 3	0.10	הרחבת מדרכה ציבורית, בהתאם לתכנית הבינוי.
3 - 3	0.22	
4 - 3	0.25	
5 - 3	0.27	
6 - 3	0.11	
7 - 3	0.25	
8 - 3	0.60	
ס ה " כ		4.50

16. דרכים

- א. סיכון כחסיט - צבע אדום (דרך מוצעת).
- ב. צבע חום (דרך קיימת או מאושרת).
- ב. תוראי הדרכים יהיה כמסומן כחסיט.
- ג. חתך רחוב הנשיאים (רוחב 20 מ') : מטעה 7 מ', פס חניה 2.5 מ' מטני הצדדים, מדרכות 4 מ'.
- ד. חתך רחוב הראטונים (רוחב 25 מ') : מטעה 7+7 מ', באמצע אי-חניכה כרוחב 5 מ', מדרכות כרוחב 2.5 מ'.

17. פיתוח

לא ינתנו היתרים אלא על פי תכנית פיתוח אחידה שתכלול גיזון, טבילים, חניות, שילוט, גדרות כשוחים הציבוריים והפרטיים.

18. אחזקה

האחזקה תיעשה על ידי חברה מסוהפת למועצה המקומית ולדיירים.

19. תנאים לתתן היתר בניה

אין להוציא היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית בינוי ואקסטרטריה המהורים הלק בלתי נפרד מהתכנית הזו.

20. מס השכחה

מס השכחה ייגבה כחוק.

21. הפקעה ורישום השטחים הציבוריים :

השטחים המסומנים כשחתי ציבור יופקעו ויירשמו כחוק על ידי הרשות המקומית.

ח ת י מ ר ח :

הירום :

הועדה המקומית לחכנון ולכניה יבנה

הוק הוכנון והכניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
" י ב נ ה "

"עריח" חסיה לפיתוח עירוני בע"מ

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל

המכנון :

דוד בטט אודיכל ומתכנן ערים בע"מ

תכנית מפורטת/מהאר מס' 154/2
בישיבה מס' 29.10.80
הוחלט
ידי

דוד בטט אודיכל
ומתכנן ערים בע"מ