

393 רבן גיד

מקורו : חתום

מדחב תכנון מקומי - יבנה

תכנית מפורטת מס' יב / 156 / 1

שינוי לתכל' מפורטת מספר יב/156 יב/159

1. שם התכנית: תכנית מס' יב/156/1 שיווי לתכנית מפורטת יב/156 יב/159
התכנית כוללת הוראות בכתב וחשירט בקנ"מ 1:1000, ונספח
בנוי מנחה.

2. מסמכי התכנית: גליון אחד של תשריט, להלן "התשריט" גליון נספח בנוי להלן "נספח בנוי" ו-9 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

4. שטח התכנית: 18.4 דונם.

5. המסקנות:

מחוז: המרכז.
נפה: רחובות.
עיר: יבנה, מצפון כביש עוקף, ממערב נהל יבנה, ממזרח
רחוב הדרור. מדרום רחוב

6. גרשים וחלקות: גוש 4943 ח"ח 78
גוש 3506 חלק מחלקות 71, 69, 9, 8, 7

גרשים בהסדר:

76 ת"ח 3506 שג
198 ת"ח 3512 שג

2010, 7

8. מגיש התכנית:

9. בעלי הקרקע:

10. מחבר התכנית:

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

לשכת הרבנות מ.ס. 1/156/2

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

מנהל מקרקעי ישראל, עיריית יבנה.

בית חורדה במחוזית

11. מטרת התכנית:

קביעת אזורי בניה כדלקמן:

א) שנוי יעוד ממרכז אזורי עם חזית מסחרית לאזור מגורים מיוחד.
ב) שנוי יעוד משטח לבנייני ציבור - לשטח ציבורי פתוח, שבילים ודרכים להולכי רגל.

ג) שנוי יעוד משטח לבנייני צבד - לאזור מגורים ג'.

ד) שנוי יעוד משטח לבנייני צבד - לדרך חדשה.

ה) ביטול זכות מעבד.

ו) מתן זכות לטיפול בביוב העירוני.

12. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר של יבנה מס' זמ/600. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית זמ/600, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

13. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו באה לשנות ת.ב.ע. ב/156 ו יב/159 ותהיה עדיפה בתחומי חלותר על תכנית מס' זמ/600 (תכנית המתאר יבנה). על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית יבנה זמ/600 (להלן: "תכנית המתאר"). במקרה של סתירה בין תכנית המתאר לתכנית זו- תכנית זו קובעת.

14. תכליות ושימושים

בשטח התכניות יותרו התכליות והשימושים על סיווג האיזורים כדלקמן:

14.1 באזורי מגורים

א. בנייני מגורים.

ב. תחנות טרנספוזמציה.

ג. חניה בתחומי המגרשים.

14.2 בשטח לבנייני ציבור

א. בנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות.

גובה הבניינים 2 קומות ושטח מירבי בקומה 150 מ"ר

סה"כ 300 מ"ר, שטח עקרי ו- 100 מ"ר שטחי שדות, למחסנים וממ"מ.

14.3 בשטח ציבורי פתוח.

התכליות המותרות:

- א. ככרות, גנים, חורשות, שדרות, מתקני גן ושבילים להולכי רגל.
- ב. תחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים.
- ג. ביתנים לתאי חלוקת דואר.
- ד. שבילי אופניים בהתאם לתכנית האב לאופניים ליבנה.
- ה. דיהוס דחוב לדבות פסלים ופרגולות.

14.4 מערכות תשתית

מערכות תשתית תהיינה תת קרקעיות בכל האיזורים.
חדר ריכוז לחב' בזק וארונות הסתעפות ישולבו בפתוח או בגדרות.

15. אזורים והוראות בניה

אזור	מ.מגרש	בתשריט	יח"ד	ש.עקרי על קרקעי	ש.שרות על קרקעי	מס' ק' כולל קומת עמודים
מגורים ג'	1	צהוב	40	3584	1300	5
מגורים מיוחד	2	כתום מותחם כתום	60	5461	2200	5-6
בנייני צבור	3	חום מותחם חום	-	300	100	2
		סה"כ	100	9345	3600	

* - לא נכללו בתכנית זו שמחי חניה תת קרקעית.

שמח דירה ממוצע בכל אזור מגורים יהיה 85 מר' שמח העיקרי ועד 26 מר' שמח שרות לדירה לא כולל שמח שרות של הבנין.

1. לכל זידה יהיה מקום חניה בשמח המגרש.

2. שמחי נמד. צפוי קשיח לכל הבנין.

3. גגות הבנינים. יכוסו ברעפים לפחות 40% משמח הגגות, ע"פ שיקול הועדה המקומית.

4. דודי מים וקולטי שמח. לא תותר הנחת קולטי שמח באזור הרעפים. קולטי השמח ודודי המים יהיו מונחים על קטעי גג. אופקים שיהיו חלק אורגני תכנון הבנין, ויהיו מוסתרים משלושה צדדים לפחות. הדודים יוסתרו ב-חלל הגג או בתוך המבנה.

5. מסתורי הכביסה יהיו מחומר עמיד. לא יותרו מסתורים מ-P.V.C.

6. מיווג אויר. תהיה הכנה למיווג אויר. מקום המזגנים יסומנו בהיתר הבניה.

7. אנטנות טלביזיה ודיו. לא תותר הקמת אנטנות על הגגות. החבור יהיה לאנטנה מרכזית במעטת תת קרקעית.

8. קו בנין ע"פ תכ' בנוי.

קו בנין ע"י מעבר ציבורי 2 מ'.

9. באיזורי מגורים ג' ומיוחד תווך הקמת חדר ושרותים על גג בשטח 23 מ"ר עם קשר

לדירה שממזרחיו ותווך הקמת חדר כזה לכל יח"ד שבקומה העליונה של הבנין.

השטח הנ"ל אינו כולל את המדרגה הפנימית.

10. השטח הממוצע לדירות מתייחס לאיזור מגורים שלם ולא למגרשים נפרדים.

11. תווך הקמת מחסנים בקומת עמודים בגודל של עד 6 מ"ר לדירה, בחלק מעמדי הערות.

12. הבניה באזורי מגורים תהיה עפ"י תכנית הבינוי.

13. כל המחזם יתוכנן במקשה תכנונית אחת ויבנה בו זמנית.

14. כל אזור מגורים יחולק ל- 2 מגרשים ע"י מעבר ציבורי בו תנתן זיקת הנאה

להולכי רגל. דוחב המעבר 2 מ'. מיקום המעבר יקבע סופית בתכ' בנוי מפורטת

ואישור התרי בניה.

16. נספח בינוי

א. הגדרה תכנית בינוי הינה תכנית עקרונית לבינויו של השטח הנכלל בה התכנית קובעת ביחס גובה בנינים, קו בנין בלבד לגבי צורה ועצוב והוראות חניה וכל השאר הבנוי הוא מנחה.

ב. הוצאת היתר בניה יותנה בהגשת תכ' בנוי מפורטת לאשור הועדה המקומית.

17. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח. התכנית תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, ותהיה חלק בהגשה להיתר בניה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:-

(1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לדבות גימור הנגות וחומרי הגימור החיצוני לכל הבנינים.

(2) פתרונות להסתרת כביסה.

(3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנדגיה סולאדית.

(4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.

(5) פיתוח מדרכה. הש.צ.פ. והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העירייה או הופקעו ממבקש ההיתר.

(6) פתרונות לחניה.

(7) גדרות/קירות תומכים.

(8) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל.

(9) פתרונות לעצירה וסילוק אשפה.

18. חניה

א. תנאי החניה יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנות למקומות חניה) 1983 כפי שיהיה בתוקף מעת לעת.

ב. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה, בהתאם לתכנית הבנוי.

19. זיקת הנאה

באיזור מגורים ג' השטח המסומן בקווקו סגול תרשם בו זכות מעבר וזיקת הנאה לטיפול בעבודות אחזקה ושרות לקו הביוב העירוני העובר בשטח.

20. גדר לאורך הוואדי

לאורך הוואדי תוקם גדר עם שערי מעבר לאיזור הוואדי. הגדר תבוצע על בסיס של בטון בגובה 30 ס"מ מהקרקע ועליה גדר ברזל רצופה עם מרווחים שלא יעלו על 15 ס"מ - בין השלבים.
גובה הגדר יקבע ע"י מהנדס העיר.

21. מזגנים

מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת אויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.

22. בניה על גגות

א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים.
ב. חדרי מכוניות למעליות, חדרי מכוניות לחימום, קירור ומיזוג.
ג. תותר הקמת חדרים כמפורט בסעיף 15 (9) לעיל.
ד. הבניה לפי סעיפים א'-ג' תהיה כלולה בשטחי הבניה.
ה. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

23. ביצוע התשתיות

ביצוע התשתיות יעשה בשלמות ע"י היזם. התשתיות יכללו כבישים, מדרכות, תיעול, אספקת מים, חשמל טלפונים וכו'.

24. מ י ט

אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של עיריית יבנה. צנרת המים תתוקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ותקנים הקיימים (משרד בריאות, מנהל המים). יותר מעבר קווי מים דרך מגדש למשנהו בעת הצורך.

25. ביוב

המבנים יחזקו 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.
קו הביוב המרכזי העובר בשטח מגורים ג' תותר לעידייה בשטח המסומן אפשרות גישה ועבודה לאחזקת הקו.

26. ניקוז

יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו ולא תותר הקמת גדרות בנויים בין המגרשים בהם תוצר הפרעה לזרימה החופשית של הנגר העילי.

27. תקשורת

קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.

28. חשמל

א. רשת מתח נמוך תהיה תת-קרקעית וחיבורי חשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים

ב. רשת מתח גבוה תהיה עילית.

ג. התוואים יהיו בהתאם לדרישות חברת חשמל.

ד. מרחקים לבניינים מקווי חשמל יהיו עפ"י הנחיות חברת החשמל.

29. ג

תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים עיליים או תת-קרקעיים בתוך קירות של עבודות פיתוח, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות אלו, למעט במקרים של קווי מתח עיליים שבהם ניתן יהיה למקם טרנספורמטורים על עמודים בהתייעצות עם חברת חשמל.

30. נטיעות

כל הנטיעות בשכונה יהיו בעצים בוגדים ובמערכת השקייה מרכזית.
לא ינתנו היתרי בניה למבנה עד השלמה מלאה של הפיתוח לפי תכנית
אדריכלות נוף לרבות מערכות השקייה, גינון ונטיעות.

31. דישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור שטח ציבורי פתוח ודרכים יופקעו
ירשמו על שם עיריית יבנה בהתאם לסעיף בחוק התכנון.

32. היטל השבחה

ישולם ע"פ החוק.

33. חישובי שטחים

גודל המגרשים המדויק ייקבע עפ"י תשריט חלוקה שייערך על רקע מפת מדידה
לאחר מתן רשיונות הבנין.
בכל מגרש תינתן זיקת הנאה לצבור למעבר להולכי רגל ברוחב 2 מ' בין
המגרשים כמצוין בתכנית הבנוי.

34. תוקף התכנית

תוקף התכנית 10 שנים מיום אישורה.

חתימות ואישורים

משרד הפנים
מחוז המרכז
יח' החשמונאים 33
תל-אביב
28.7.96

מגיש התכנית

בעל הקרקע

אילנה אלדד
תכנון ויעוץ אדריכלי

מתכנן התכנית

עין לנו התנוחה פטריוטית לחסימת בניית
התחנת הרכבת החדשה במחנה הרכבות
המרכזי. התנוחה תפעל להגשת
התביעה למחוז המרכזי.
הועדות

דוד אמוגדי
אדריכל המחוז

5 אוג' 1996