

9

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה .

תכנית שינוי מתאר מס' יב/132/19

שינוי לתכנית מתאר מס' זמ/600

שינוי לתכנית מפורטת מס' יב/132/2

שינוי לתוכנית מפורטת מס' יב/222

שינוי לתוכנית מפורטת מס' יב/237

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' יב/132/19
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 לחוק
 נו"ר העדה המחוזית

ס.ר. 11134521
 חברה ג'ניו ג'ניו
 ת"פ: 11134521

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "יבנה"
 תכנית מפורטת/שינוי מס' יב/132/19
 תשיבה מס' 12.10.99
 המחשבת/אילן אילן תמ"ה

- 18.8.99
- 22.11.99
- 05.12.99
- 23.01.00
- 04.10.00

דב/חפץ
 אורכלות תלמי ערס נעים
 76656
 00-937092

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' יב/132/19 המהווה שינוי לתכנית המתאר מס' זמ/500 ולתנאים מפורטים מס' יב/132/2. תכנית זו תהיה בתוקף מיום תאריך פרסום התקנות. תחילת תוקף התקנות תהיה 237/19.

2. מטמכי התכנית

- א. 8 זפי הוראות בכתב (להלן : " הוראות התכנית ").
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן " תשריט התכנית ").
- ג. נספח בינוי - מנחה באישור הועדה המקומית.
תכ' מס' 1 תוכנית כללית.
תכ' מס' 2 תוכנית וחזיתות.
- ד. תכנית פתוח תנועה וחניה - מנחה באישור הועדה המקומית.
תכ' מס' 1 נספח נופי ונספח תנועה וחניה.
תכ' מס' 2 פרטי פיתוח : פרט פרגולה, פרט סככת חניה, פרט גדרות וקירות תומכים ופרט קיר אקוסטי

3. מקום התכנית

- מחוז : המרכז
- נפה : רחובות
- מרחב תכנון מקומי : יבנה .
- גושיט וחלקות :
- גוש : 5739
- חלקות: 10, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 30, 31, 37 (חלק), 36 (חלק), 31
- גוש : 5064
- חלקה : 170 (חלק), 169, 168 (חלק)
- גוש : 4907
- חלקה : 7 (חלק).

4. עורך התכנית

דב חפץ אדריכלות ובינוי יעוץ בע"מ
רח' שאול זילברמן 34 רחובות
פקס' 08-9370392 טל' 08-9370399

5. יוזם התכנית

אחיס עזרא בע"מ .
רח' פרת 1 יבנה ת.ד. 550
טל' 08-9420564

6. בעל הזרקה

מנהל מקרקעי ישראל ועיריית יבנה .

7. שטח התכנית : 44.353 דונם

8. מטרות התכנית

- 1) שינוי יעוד מאזור תעשייה ומידות רשת לט.צ.פ. חבורים א' ומבני איבוד.
- 2) שינוי יעוד מ ט.צ.פ. לאזור חבורים א'.
- 3) רישול זרן קיימת ותכנון והתווית רשת דרכים במסגרת התשי"ב.
- 4) קביעת זכויות והנחיות בניה לאזורים ולשטחים הנ"ל.

9. יחסי לתכניות אחרות

תכנית זו באה ליטות ותהיה עדיפה ותחומי חלופה על תכנית המתאר מט' זמ/600 ותכנית מפורטת מט' יב/222, יב/2/132 ו-יב/237. במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית המתאר מט' זמ/600, תכנית מפורטת מט' יב/222, יב/2/132 ו-יב/237, תקענה הוראות תכנית זו.

10. השמוש בקרקע

לא ניתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברישומי התכנית לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת התכליות והוראות הבניה.

א. מגורים א', צמודי קרקע זו - משפחתיים, מגרשים 1-31.

- 1) היטח האבות בתשריט בצבע כחום יהיה אזור לכתיים זו משפחתיים.
- 2) יותר להקים 2 יח"ד בכל מגרש.
- 3) שטח מגרש מניחלי לבית זה משפחתי 450 מ"ר.
- 4) קני כנין עפ"י טבלה ופ"י הטימון בתכנית בינוי.
- 5) זכויות בניה ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בטענת 25.

ב. שטח והוראות בניה לרישוי במגרשי המגורים.

1) במגרש דו משפחתי תותר בניה של 70% משטח המגרש ע"פ החלוקה הבאה :

א) שטח עיקרי : 35% בקומת קרקע.
35% בקומה א'.

ב) תותר הקמת חדר בזלל עלית וגג קומת של 20 מ"ר לכל יחידו מגורים ואשר יכללו בשטח הערימה המותר.

ג) שטח שירות לכל יח' דיור :

א. מתחם לפני הקרקע : חרות קונטור הרצון.
ב. מעל פני הקרקע :

טכנת חניה לרכב	15 מ"ר
מח"ד	7 מ"ר
חוטן	6 מ"ר

- (ד) תותר הקמת מרתף בתנאים הנאים :
- א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ"ר. באט הגובה יעלה על האמור יש לכלול את שטח המרתף במניין אזורי הכנייה.
 - ב. לא תהיה דלת כניסה נפרדת נחוץ למרתף. באט תותקן דלת כניסה נחוץ מניין.
 - ג. יובא שטח המרתף במניין אזורי הכנייה. הכניסה למרתף של הדירה תהיה נפרדת וזריחה ולא תחזור חזרה נפרד.
 - ד. חלונות יותרו רק בגובה של 40 ס"מ.
 - ה. קורי הקונטור של הכנין בקומת הכניסה יקבעו את הגודל המקסימלי של המרתף.
 - ו. השימושים המותרים יהיו למגדיר בחוק לבנין מגורים וביניהם כאלה המוגדרים למכני שדר.

- (ה) גובהו של המבנה לא יעלה על 2 קומות. כרום הפלט הכניסה 0.80 מ' של כל בית, לא יעלה על 1.00 מטר מגובה יבני אבן הספה הטמוכה למגרש בנקודה הגבוהה ביותר שלו. טה"כ גובה הכניו על כל מוקניו לא יעלה על 10.00 מ' מעל גובה 0.80 המאושר במנהל בן שתי קומות וגג רעפים.

ג. גימור חזיתות וגזרות

- 1) בגימור חזיתות המבנה יש לושתמש בטון חלק ואז מותר זקן ובאישור מהנדס הוועדה.
- 2) לפחות 50% מגג המבנה יהיה גג רעפים.
- 3) בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים ע"י גובה של 1.50 מ' מפני המדוכה, חוץ שימוש בחומרים: טיח חלק, טיח ממת זק או אבן. פונט חזותית עפ"י אישור מהנדס הוועדה. גובה גדרות בין שכנים ע"י 2.00 מטר.

ד. שטחי שירות בקומת קרקע במכני מגורים.

- 1) מוסך חניה
 יותרו קירור אחיז בלבד. בשטח של 15.0 מ"ר. למקום חניה אחז בלבד בקו בניין צדדי 0 וקדמי 1.5 מ'. מיקומה עפ"י חל' הבנין. פרטי החניה יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

- 2) מוסך
 תותר הקמת מוסך בשטח של 6.0 מ"ר. המוסך יבנה בגבולות קורי בנין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה. דלת כניסה למוסך הינה דלת חיצונית.

ה. מוקניט על הגג

- 1) הגג יהיה לפחות 50% גג רעפים.
- 2) לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין. כגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטיט בנושור הגג.

1. מתקני עזב

- (1) גז - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים. מתקני גז ות קרקעיים שכוונתיים ימוקמו בשטח הציבורי.
- (2) תליות כביסה - תליות כביסה תעשה תוך שימוש במוקן ומסתור מיוחד לכך שיוקט וימוקט בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- (3) אשפה - פזי אשפה יותקנו על-פי הוראות מהנדס העיר.

2. חניה

לכל יחידת דיור יתוכנו 2 מקומות חניה בתוך המגרש כתואי לקבלת היתר. (עפ"י תכנית הבנייה).

3. אישורים ופיתוח

(1) לא ינתן טופס 4 לחיבור חשמל עד אשר יבוצע פיתוח השטח של כל המגרש כמסומן בתוכנית ההגשה בשלמותו לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו המורשה לכך.

(2) היתרי בניה ינתנו רק לאחר אישור תוכניות פיתוח כבישים ונשתיות ע"י כל הגורמים המוסמכים.

(3) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור פיטרוך אקוסטי ע"י הועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה.

4. דרכים

תוואי דרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בנשריט.

- (1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
- (2) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מפוטפט ירוק הם שטחים של דרכים מישולכות.
- (3) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות.
- (4) השטחים המסומנים בתשריט בקו אדום אלכסוני הם דרך לביטול.

5. שטח לבנייה ציבור

השימושים המותרים יקבעו בתאוס עם מהנוס העיר. שה"כ לא תעלה הבניה על 40% בקומה ומקטימוט 80% נשתי קומות. כולל בנייני עזר. גובה הבניין יהיה עד 10 מ' מעל 0.00+.

6. שטח צבורי פתוח

שימושיט המותרים: א. שבילים ודרכים. ב. גיבון ונטיעות. בנוסף על שימושיט אלה יחולו על אזור השא"פ הוראות תכנית זח/600. לא תותר כל בניה באזור זה למעט מבנה עזר לצורך השימושיט הנ"ל.

7. רישום והפקעות

מקרקעי ישראל כהגדותט בתוך יטוד מקרקעי ישראל והמקרקעי ישראל והמיועדיט לצרכי צבור כהגדרתט נטעיף 88 נב' לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינן מקרקעי ישראל, והמיועדיט לצרכי צבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

8. טלויזיה

השכונה יכולה תחובר לתחנת טלויזיה בככלים בתאוס עם עיריית יבנה והחברה בעלת הזיכיון. הרשת תהיה תת קרקעית. לא תותר הקמו אנטנות על הגרות.

14. מיט וביוב

א. מיט
אספקת מי השתייה תעשה מרשת המיט המרכזית של עיריית יבנה.
צנרת המים ונותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מינהל המים).

ב. ביוב
כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של יבנה. בכל המבנים יותקנו צנורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים.

15. חשמל

- א. רשות החשמל, המעבירים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.
- ב. קו חשמל מתוו גבוה העובר בתחום התוכנית יבוטל ובימקומו יבוצע קו תת קרקעי.
- ג. מעבר קו מ.ג. תת קרקעי מאושר אך ורק במדרכה משותפת עם מערכת המים.
- ד. תוואי ח' חשמל לאורך המדרכה יהיה ברזב של מינימום 1.5 מ' כולל כבלים לחל"ב.
- ה. המדרכה בצד השני של ח"ח תהיה עובר בזק.

16. תחנות טרנספורמציה

תחנות הטוֹרַנְסְפּוֹרְמַצְיָה תמוקמוה בשטח לבניני איכור ואו בשצ"פוט, במידת האפשר - תת קרקעיות.

17. נטיעות

על - פי תוכנית פיתוח באישור מהנדס העיר לרבות מערכות השקיה, גינון ונטיעות.

18. חזגניט

ינתן פתרון ארכיטקטוני לשילוב מותקני מיזוג אויר במבנים. לא תינתן אפשרות להצבת מדחמים על גגות ועפים.

19. קווי ותקשורת

קווי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.

20. ניקוז

לא יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למסנהו.
כל הניקוז יהיה תת קרקעי ויחובר למערכת העירונית באישור מהנדס העיר.

21. ביצוע תשתיות ופיתוח

ביצוע התשתיות והפיתוח יעשה בשלמות ע"י היזם ועל חשבוננו. התשתיות יכללו כבישים, מדרכות, ועול, אספקת מיט וביוב. חשמל ותאורה, טלפונים, כבלים וכי"וב. העתקת מערכות קימות, באט מזרז, תבוצע ע"י היזם ועל חשבוננו.
קירות אקוטטיים בהתאם לנספח הנופי ובאישור יועץ אקוטטי.

22. תוכנית גמור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית גימור ופיתוח לכל שטח התוכנית, על רקע מפה מצבית והכוללת טופוגרפיה. תוכנית הגימור והפיתוח תכלול:

א. פרוט מלא של חומרי הגימור של הבניינים לרבות גימור הגגות. חומרי הגימור על - פי שיקול זעת מהנדס העיר.

ב. פנורם מדרכה, שצ"פ והשביליט הגובליט בין אס הט בכעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.

- ג. פתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונמוקות ושטח הפוטי והציבורי.
- ד. פתרונות לחניה לרבות פרטי קיררי תאורה ושילוט.
- ה. פרטי גדרות וקירות תומכים.
- ו. פתרונות לאצווה וסילוק אטמה.
- ז. תוכנית מערכות מיט, ברוב, תסול, תסמל, תאורה טל"כ ותקשורת.
- ח. פתרונות לכיבוי אש.
- ט. פתרונות אקוסטיים עפ"י נספח ובאישור של הועזה הטקומית לתכנון ובניה יבנה והיחידה לאיכות הסביבה.

23. פרגולות

תווך הקמת פרגולות בלתי מכוונות בשטח של 12 מ"ר. שטח הפרגולה לא יכלל באחוזי הכניה.

24. שלט מואר

בכל יח"ד יותקן שלט מואר בזווית המכנה או יישולב בגדר הפונה לרחוב. השלט יכלול את שם הרחוב ומספר הבית.

25. טבלת הוראות בניה

טבלת מצב קיים

מס' קומות	אחוזי בניה			קרי בנין			שטח מגרש במ"ר	סימון האזור	איזור
	שירות מתחת לקרקע למגרש	שירות מעל הקרקע ליח"ד	שירותי למגרש	אזורי	צד	חזית			
עד 3 קומות	100% * ב 2 קומות 50% לקומה	28% * משטח המבנה	** 120%	6	5	5 או לפי התשריט	9.72	סגול חום בטגול כהה עם אלכסונים בטגול	תעשיות עתירות ידני

* שיטחי שירות עפ"י תכנית יב/237.

** 40% X 3 קומות = 120% עפ"י יב/222 כולל מבנה עזר.

טבלת מצב מוצע

מס' קומות	אזורי רכיב			קני בניה			מס' יחידות	שטח מגרש במ"ר מרובע	טימון האזור	אזור
	שירות	שירות	שירות	אזור	אז	חזית				
2	שירות	שירות	שירות	5	3	5	2	450	כחוט	מגורים א' דו משפחתי
1	שירות	שירות	שירות	5	3	3			חוט תחום וחוץ כחוט	זח לרכיב ציבורי
1	שירות	שירות	שירות						ירוק	שטח ציבורי פתוח

* לא נכלל - פרטיות לא מקורות שטח 22 מ"ר לכל יחידה רכוש

26. היטל השבועה : הועדה המקומית חט"ל ותנ"ה היטל השבועה כחוק.

27. זמן ביצוע תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית.

תחילתו: בעל הקרקע:

המחוז

8-01-2000

פ.ר. ארנסט וינגרוב

חטיבה 7

חטיבה 7

חטיבה 7

טורח התוכנית: אדריכלות ארנסט וינגרוב

76556 שבע ולווי 4 חטבת 7

08-927092-08