

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

משרד הפנים
מחוז המרכז
- 3. 07. 2006
ג' דוד יבנה
היקף מס' :

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' יב/154/10.

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' יב/154, יב/154/8

ו- יב/מק/11/154 א

צומת שד' העצמאות, שד' דואני.

חתימת בעל הקרקע :

התוכנית...
דוד אנוגדי
אדריכל היחיד

חתימת יוזם התכנית :

מרידמה
חברה להנדסה
ע"מ בע"מ

14-05-2006

חתימת עורך התכנית:

ד"ר אפי
אדריכלות
שאול וילברט
08-7322222

- 02.03.03
- 27.04.03
- 12.05.03
- 14.05.03
- 18.07.04
- 18.08.04
- 20.09.04
- 31.03.05

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
" יבנה "
תכנית מפורטת, בנינו מס' יב/154/10
בישיבה מס' 2003 מיום 08.04.03
הוחלט לבאילוף על איתן גלעד לרעיון

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' יב/154/10
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 13.3.06
יו"ר הועדה המחוזית

1. שם ותחולה
 תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר ומפורטת מס' יב/ 10/154 המהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות מס' יב/ 154, יב/ 8/154 ו- יב/מק/11/154/א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. התכנית תחול על שטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 מסמך א' דפי הוראות בכתב (להלן: " הוראות התכנית ").
 מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:500 (להלן: " תשריט התכנית ").
 מסמך ג' נספח בינוי בק.מ. 1:500 (להלן: " נספח א' ").

3. מקום :
 מחוז : המרכז
 נפה : רחובות
 עיר : יבנה
 גוש : 3516
 חלקות : 24-26, 37-46, 48, 172, 173, 178, 181, 185

מגרשים על פי תבע בתוקף יב/מק/11/154/א.
 15, 17, א', 17 ב'.

4. עורך התכנית:
 דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.
 רח' שאול זילברמן 34 רחובות
 טל' 08-9370390 פקס' 08-9370392

5. יוזם התכנית:
 פרידמן חכשורי חב' להנדסה ולבניה בע"מ.
 דרך השבעה 30 אזור. טל ' 03-5564575

6. בעלי הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל.
 עיריית יבנה.

7. שטח התכנית: 9.343 דונם.

8. מטרת התכנית :
 1. שינויים בהתוויית רשת הדרכים וביטול דרכים.
 2. שינוי יעוד במגרש 17א' מאזור מסחרי ודרך לאזור מגורים מיוחד, הכולל 60 יח"ד ושטח פרטי פתוח.
 3. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים 15 ו-17א', בהסכמת בעלים.
 4. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לאזור מגורים מיוחד.
 5. הגדלת מגרש 17 ב' ע"ח דרך לביטול שניתן יהיה לבנות שני בתי כנסת במבנים נפרדים.

9. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו באה לשנות ותהיה עדיפה בתחומי חלוחה על תכנית המתאר המקומית מס' יב/154, יב/8/154 ו- יב/מק/11/154/א'. במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית המתאר המקומית, תקבעה הוראות תכנית זו.

10. השימוש בקרקע:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא מלבד מגורים ושטחי השרות הנדרשים להם.

11. איזור מגורים מיוחד לבניה רוויה.

מגרשים חדשים 1,2.

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה מיועד למגרשים לבניה רוויה.
2. מספר היחידות המותר לבניה הוא 110 יח"ד בהתאם לתכנית הבינוי.
3. קווי בנין עפ"י תשריט.
4. זכויות בניה על פי טבלה בסעיף 30.
5. גובה בניה מירבי לא יעלה על 38 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. גובה זו כולל את כל המתקנים על הגג.
6. מגרש חדש 5 - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה מיועד לשטח פרטי פתוח ויהווה חלק בלתי נפרד מחלקת מגורים חדשה יחד עם מגרש 2. השימושים המותרים: שבילים, גינות ונטיעות, גן ומתקני משחקים. לא תותר כל בניה בשטח זה.

12. שטחים לבנייני ציבור

1. השטח הצבוע בתשריט חום, מיועד להקמת 2 בתי כנסת.
2. קווי בנין על פי התשריט.
3. גובה בנין 2 קומות.

13. דרכים

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
 2. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות.
 3. סימון פסים אדומים באלכסון היא דרך לביטול.

14. הוראות מיוחדות

(1) גימור חזיתות וגדרות

1. בגימור חזיתות המבנה יש להשתמש בחומרים קשיחים באישור מהנדס הועדה.
2. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.50 מ' מפני המדרכה, תוך שימוש בחומרים קשיחים או אבן.

3. הגדרות המפרידות בין מגרשים תיבננה עד גובה של 1.5 מ' מפני הקרקע סופיים במגרש.

2) מתקנים על הגג

1. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש באופן ארכיטקטוני.
2. בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה על פי הנחית סעיף 28.

3) מתקני העזר

1. גז- תותקן מערכת גז מרכזית עם מיכלים תת קרקעיים.
2. מסתור לתליית כביסה יוצג כתנאי בהיתר הבניה.
3. אשפה – פחי אשפה יותקנו על פי הוראות מהנדס העיר.

15. מיקלוט על- פי אישור הג"א.

16. טלויזיה

השכונה כולה תחובר לתחנה טלויזיה בכבלים בתאום עם עיריית יבנה והחברה בעלת הזכיון. הרשת תהיה תת קרקעית. לא תותר הקמת אנטנות טלויזיה על גגות.

17. מים וביוב

א) מים

אספקת מי השתיה תעשה מרשת המים המרכזית של עיריית יבנה. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית לתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מינהל המים). יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

ב) ביוב

כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של יבנה. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים. יותר מעבר קוים דרך מגרש למשנהו העת הצורך, והכל לפי נספח ג'.

18. חשמל ותחנת טרנספורמציה.

1. רשת החשמל המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.
2. תחנת שנאים : בחדרים יעודיים בתחום המבנים.

19. קווי תקשורת.

קווי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.

20. גינן ונטיעות

על פי תכנית פתוח, באשור מהנדס העיר, לרבות מערכת השקיה, גינן ונטיעות.

21. מזגנים.

ינתן פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר במבנים.

22. חניה.

1. החניה תתוכנן בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי. מיקום החניות בהתאם לנספח בינוי.
2. החניה תהיה מגוננת. עץ אחד לכל 5 חניות.

23. זכות מעבר לרכב והולכי רגל בין מגרשים 1 ו- 2. תירשם זכות מעבר הדדית לרכב והולכי רגל.

24. ניקוז.

לא יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו.

25. ביצוע תשתיות ופיתוח.

ביצוע תשתיות והפיתוח יבוצעו בשלמות ע"י ועל חשבון היזם. התשתיות יכללו כבישים, מדרכות, תיעול, אספקת מים וביוב.

26. תכנית גמר ופתוח .

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח, על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, לכל שטח התוכנית.

תכנית הגימור והפיתוח תכלול:

1. פרוט מלא של חומרי הגימור המיבנים לרבות גימור הגגות. חומר הגימור על פי שיקולי דעת מהנדס העיר.
2. פתוח מדרכה, שצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
3. פתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות בשטח הפרטי והציבורי.
4. פתרונות לחניה לרבות פרטי תאורה ושילוט.
5. פרטי גדרות וקירות תומכים.
6. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
7. תכנית מערכות מים ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכד'
8. פתרונות כיבוי אש.

27. הפקעות.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י ניהולי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור בנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

28. פרגולות.

תותר הקמת פרגולות בלתי מכוסות בשטח 12 מ"ר בתחום קווי הבנין. שטח הפרגולה לא יכלל באחוזי הבניה.

29. תכנית בינוי.

1. נספח הבינוי הינו מסמך מחייב. שינוי בתכנית הבינוי יהיה בסמכות הועדה המקומית.
2. תכנית הבינוי אינה מחליפה את תכנית הפיתוח (סעיף 26).
3. לא יוצאו היתרים אלא לאחר אישור תכנית פתוח, כבישים ותשתיות של כל תחום התוכנית.

30. זכויות בניה והוראות בניה.

א. מגרשים 15 ו-17 א מצב - קיים.

קווי בנין	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		% בניה מירבי לקומה	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מ"ר	מס מגרש	יעוד
	מתחת לפני הכניסה הקובעת	מעל פני הכניסה הקובעת	%	במ"ר						
ע"פ תכ. בינוי	---	---	110%	5013	28%	3-8 ע"ע	50	4558	15	מגורים מיוחד
ע"פ תכ. בינוי	---	---	40%	1217	--	2	--	3044	17 א	מסחר

ב. מגרשים 15 ו-17 א מצב - מוצע.

קווי בנין	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		% בניה מירבי לקומה	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מ"ר	מס מגרש	יעוד
	מתחת לפני הכניסה הקובעת	מעל פני הכניסה הקובעת	%	במ"ר						
ע"פ תשריט	---	1900	147%	5710	20%	קרקע + 8	50	3885	1	מגורים מיוחד
ע"פ תשריט	---	2200	170%	6604	20%	קרקע + 8	60*	2712	2	מגורים מיוחד
	---	---	---	---	---	---	---	1173	5 שפ"פ	
		4100	160%	12314			110	7770		סה"כ

* תוספת יחידות דיור תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.

ג. מגרש 17 ב' מצב - קיים שב"צ שני בתי כנסת.

קווי בנין	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		% בניה מירבי לקומה	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מ"ר
	מתחת לפני הקובעת	מעל פני הכניסה הקובעת	%	במ"ר				
ע"פ תכ. בינוי	---	10%	60%	280 + 140	40% 20%	קרקע + גלריה	2	706

ד. מגרש 17 ב' מצב מוצע - שב"צ שני בתי כנסת.

קווי בנין	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		% בניה מירבי לקומה	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מ"ר
	מתחת לפני הקובעת	מעל פני הכניסה הקובעת	%	במ"ר				
ע"פ תשריט	---	7%	41.5%	280 + 140	28 % 13.5 %	קרקע + גלריה	2	1022

31. רשות העתיקות.

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.
- היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דור.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

32. היטל השבחה: יוטל ויגבה על פי החוק.

33. מועד ביצוע התכנית: תוך חמש שנים מיום אישורה.