

נבדק וניתן להעביר לאשר
 החלטת הועדה המחוזית/משרד
 18.11.07
 6.4.08
 מרדכי המחוז
 יואב

4017007

בנעם אהרן
 19.3.08
 בנעם תל
 1.4.08

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 25.02.2008
 כ"ה שבט תשס"ח
 תיק מס':

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי - יבנה

תכנית בנין עיר מפורטת מס' יב/162/3
 שינוי לתכנית מפורטת מס' יב/162/1
 תרש"צ 3/62/44

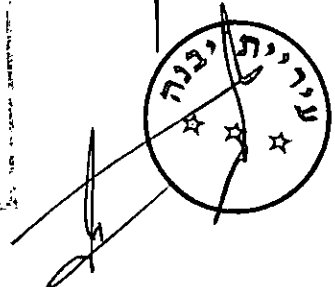
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

הוראות התוכנית

נובמבר 06

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 3 | 162 | ת
 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18.11.07 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מחוזית לתכנון ולבניה
 "יבנה"
 תכנית מפורטת/כ"ה - מס' יב/162/3
 תאריך מס' 200504
 05.07.05
 מנכ"ל המחוז
 יואב



1. **שם התכנית** : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' יב/162/3 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' יב/162/1 ולתשר"צ 3/62/44
2. **נתוני התכנית**
 - מחוז** : המרכז
 - נפה** : רחובות
 - מקום** : יבנה, שכ' רמות ויצמן, רח' הערבה / ז'בוטינסקי
 - גושים וחלקות** : גוש : 4941 חלקות : 13 (חלק), 69 (חלק), 78 (חלק)
גוש : 3503 חלקה : 143 (חלק)
 - שטח תכנית** : 2.184 דונם
 - בעל הקרקע** : מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י + עיריית יבנה
 - יזם התכנית** : ועדה לתכנון ובניה יבנה
ת.ד. 3, יבנה טלי - 08-9433387
 - מודד** : פוטו מאפ - דלית אל כרמל 2/66, ת"ד 21 מיקוד 30056,
טלי - 04-8395202, פקס - 04-8396098
 - עורך התכנית** : אדרי' ישראל מסילטי, "מסילטי אדריכלים בע"מ"
שד' המלך חסן 1, ת.ד. 211, קרית עקרון
טלי - 08-9493000 פקס - 08-9494400
3. **מסמכי התכנית** : א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט בקני"מ 1: 500 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500.
ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1: 500.
כל המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. **יחס לתכניות אחרות** : בכל מקרה של סתירה בין תכניות יב/162/1 ותשר"צ 3/62/44 תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
5. **מטרת התכנית** : א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת 8 יח"ד ע"י שינוי יעוד הקרקע וקביעת הוראות בנייה.
ב. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ג. שינוי ייעוד מאזור מסחרי למגורים א' לדרך (חניה).
ד. שינוי ייעוד משצפ לדרך.
ה. שינוי ייעוד ממגורים א' לדרך.
ו. הקצאה מחודשת של מגרשים והגדרת זכויות ומגבלות בניה לאזורי מגורים א'.
ז. הריסת מבנה קיים.
ח. הגדרת שטח לחנייה ציבורית משותפת.

6. **תכליות ושימושים:** :
- א. אזור מגורים א' מסומן בתשריט בצבע כתום, (מגרש מס' 1) ישמש להקמת מבנה טורי צמוד קרקע מסוג בית קוטגי, מבנה בן 2 קומות ללא קומת עמודים.
- ב. שטח ציבורי פתוח מסומן בתשריט בצבע ירוק, (מגרש מס' 2) ישמש לנטיעות וגינון שבילים וגנים ציבוריים.
- ג. חנייה ציבורית משותפת מסומנת בתשריט בצבע אדום (מגרש 3) תשמש כחנייה ציבורית לכלי רכב ותשמש את המגורים המוצעים להלן.
7. **הוראות בניה:** :
- א. המבנה יתוכנן כמקשה תכנונית אחת, ותשמר האחידות התכנונית מבחינה אדריכלית. (לא יוצא היתר בנייה חלקי, אלא למבנה כולו).
- ב. גובה בנייה: באזור מגורים א' תתאפשר בניה של עד 2 קומות כולל קומת קרקע. סה"כ גובה המבנה ממפלס כניסה מתוכנן - 8.5 מ'.
- ג. מרזבים: לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנה.
- ד. חומרי גמר: חומר הגמר של המבנה יהיה שילוב של טייח חלק או מותז דק, ואבן טבעית בהיקף של לא פחות מ- 30% משטח החזית, ובתאום עם מהנדס העיר.
- ה. קירות מגן וגדרות בנויים יהיו בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת שתוכן ותאושר במתואם עם מחלקת הפיתוח של עיריית יבנה.
- ו. מיזוג אויר - לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר.
- ז. תינתן אפשרות לאיחוד 2 יחידות ליחידה אחת.
8. **הגבלות בנייה:** :
- א. כתנאי להוצאת היתרי בנייה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח הכוללת: פתרונות מערכות התשתית, סילוק האשפה, מפלסי הבתים הגדרת השטחים הפרטיים הפתוחים והצמדתם לדירות, גינון, ניקוז, ריצוף, ריהוט רחוב, גדרות, שבילים וקירות תומכים.
- ב. כתנאי להוצאת היתר בנייה תוגש תכנית פיתוח הכוללת את תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים והחנייה המשותפת.
9. **חניה:** : החנייה תהיה בתחום חניה ציבורית במגרש מס' 3.
10. **בנינים להריסה:** : הריסת מבנה הקיים תתבצע כתנאי לקבלת היתרי בנייה במגרש.

(3)

11. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה - מצב קיים:

הערות	קוי בנין (מ')				שטח בניה	% בניה	גובה מספר	מספר	אזור יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי						
			לשביל	לדרך					
המקלט לא נכלל באחוזי הבניה	לפי נספח הבינוי					35	1	5	מסחר

12. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה - מצב מוצע:

אזור יעוד	מס' מגרש	היקפי בנייה מרביים במגרש ב%				סה"כ	תכנית	מס'	מס'	קווי בניין (מ') מתחת הקרקע		
		מטרות עיקריות		מטרות שירות						ק	צ	א
		מתחת	מעל	מתחת	מעל							
מגורים א' בית קוטג'	1	-	110	-	10	120	50	8	2 קומות	5	0	5

הערות: בניית מרתפים בהתאם לתכנית יב/600 א'

13. הנחיות כלליות לתשתית:

א. תשתית חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, הקו אנכי המשוך על הקרע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ"ר	3.5 מ"ר
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ"ר	6 מ"ר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ"ר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 מ"ר

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בחרת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות ואף על פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

- ב. תקשורת : תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכ"י יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס העיר.
- ג. ניקוז : תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ד. ביוב : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
- ה. מים : תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ו. אשפה : יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ז. לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונם בתיאום עם מהנדס העיר.
- ח. טלוויזיה - חיבור לטלוויזיה בכבלים.

14. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

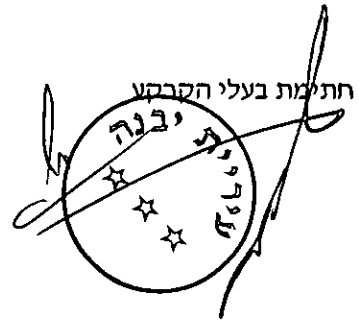
15. תאריכי ושלבי ביצוע : תכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

16. רישום צרכים ציבוריים : "מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 100(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה".

התכנית הינה לצורך הכנת הצעת
 הממשלה להקמת תחנת
 המים והתכנית על-ידי הוועד או כל אחד מה
 חברי ההנהלה כל זכות הוועד והתכנית או לכל בעל
 חלק בשטח התכנית כל זכות לא תיפגע רשטת ונכסיה
 השם מהאים בגינת ואין תפוצה או באה במשקם השם
 כל (5) זכות בשטח השם כל זכות בשטח השם
 חוקר ועפ"י כל דין
 המעו השם שם מי
 ידוע השם בגין השם
 תכנית התכנית או תכנית
 יתרון על זכותו בטלוג כנלל הפרה ע"י מי שרכש מ
 על ידי זכויות בשטח השם וזכות על כל זכות
 השם שם השם בשם השם בשם השם בשם השם
 התכנית וזכות אד זכות השם בשם השם בשם
 תכנית הקפה ל-30 חודשים מהאריך תכנית
 מ"ה מ"ה מ"ה מ"ה מ"ה מ"ה מ"ה מ"ה מ"ה מ"ה
 13-01-2008

מנהל מקרקעי ישראל

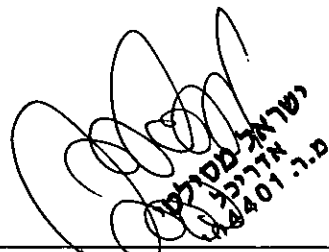
חתימות:



חתימת בעלי הקרקע

הועדה לתכנון ובנייה - יבנה

יוזם התכנית



אדריכל ישראל מסילטי - מסילטי אדריכלים בע"מ

חתימת המתכנן

הועדה המחוזית

חתימת הועדה המחוזית