

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

משרד הפנים
מחוז מרכז

8.03.2007

נתקבל

תיק מס'

24.2.08

מתכנן המחוז

קיד/לאשר

החלטת הועדה המחוזית/משנה נוסף

מתכנן המחוז

27.2.07

תאריך

תאריך

תאריך

תאריך

תאריך

משרד הפנים
מחוז מרכז

24.02.2008

נתקבל

תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ובניה - יבנה

מחוז מרכז - מרחב תכנון יבנה

חידוש שכונות ותיקות ביבנה תכנית מתאר ומפורטת - שיכון חסכון

תכנית מתאר ומפורטת מס' יב/157/4

המהווה שינוי לתכניות בר/66/1, זמ/148, זמ/166/8, יב/157, יב/מק/3/157, יב/2/135.

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

הוראות התכנית ודברי הסבר

דצמבר 2005 - מהדורה מס' 9 (yav-276)



משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' יב/157/4

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 22/1/08 לאשר את התוכנית

יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

Amos Brandeis

Architecture, Urban & Regional Planning LTD

36 Eshkol St., Hod Ha-Sharon, Israel 45343

Tel. 972-9-7446015/6 Mobile 972-54-648956

Fax. 972-9-7446017 Modem. 972-9-7446018 E-Mail: amos-br@inter.net.il

עמוס ברנדייס

אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

רח' אשכול 36, הוד השרון 45343

טל. 09-7446015/6 טל. נייד 054-648956

פקס. 09-7446017 מודם 09-7446018

ועדת ההיגוי

מר צבי גוב ארי
אדר' סופיה אלדור
אדר' רבקה אבלסון
אדר' איילת קראוס
אדר' טימור מגרלי
אינג' דוד שטרית
מר מנחם שושן
גב' רותי בינט
אדר' עליזה זיידלר-גרנות

ראש העיר יבנה
מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים, משהב"ש
מנהלת מחוז מרכז, משהב"ש
ס/מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים, משהב"ש
ראש צוות תכנון, משהב"ש - מחוז המרכז
מהנדס העיר יבנה
מנהל המחלקה לתכנון ומידע, עירית יבנה
אגף ההנדסה, עירית יבנה
אגף ההנדסה, עירית יבנה

צוות התכנון

אדר' עמוס ברנדייס
מר אמנון אליאן
גב' רות פרידמן
אינג' ישראל אדלר
אדר' אניטה גבינט
אינג' יונתן אדי
אינג' מנחם נדיר
אדר' דליה רייזל, אדר' עידו צוק
וגב' עינת גפן

ראש הצוות ותכנון אדריכלי
יועץ חברתי ושיתוף הציבור
כלכלה ופרוגרמה
תנועה וחניה
נוף
מים וביוב
חשמל ותקשורת
משרד עמוס ברנדייס בע"מ

תוכן הענינים

דברי הסבר

5

הוראות התכנית

הערה: הוראות התכנית ערוכות בהתאם לנוהל מבא"ת (מהדורה מס' 2.0)

1. זיהוי וסיווג התכנית

10

1.1 שם התכנית

10

1.2 יחס לתכניות אחרות

10

1.3 מקום התכנית

10

1.4 חלות התכנית

10

1.5 שטח התכנית

10

1.6 יוזמי התכנית

10

1.7 בעלי הקרקע

10

1.8 עורך התכנית

10

1.9 מגיש התכנית

11

1.10 מסמכי התכנית

11

1.11 הגדרות

11

2. מטרות התכנית

12

2.1 מטרת על

12

2.2 מטרות משנה

12

3. הוראות ליעודי הקרקע בתכנית

13

3.1 נספח הבינוי

13

3.2 תכליות מותרות והוראות בניה

13

3.3 טבלת זכויות והוראות בניה

19

3.4 תמריץ לבניה מחודשת של כל השכונה

19

3.5 תשתיות

20

4. מימוש התכנית

21

4.1 שלבי ביצוע

21

4.2 נספח חלוקה למתחמי תכנון

21

4.3 תנאים למתן היתרי בניה למבנים חדשים במגרשים 601-604

21

4.4 סטיות ניכרות מתכנית זו

22

4.5 חלוקה ורישום

22

4.6 הפקעות לצורכי ציבור

22

4.7 היטל השבחה

22

23

5. חתימות

24

6. נספחים

24

6.1 נספח נופי - אדר' אניטה גבינט

27

6.2 נספח למערכות המים והביוב - אינג' אדי יונתן

30

6.3 נספח חשמל ותקשורת - אינג' מנחם נדיר

דברי הסבר

בעיר יבנה שכונות ותיקות רבות. חלק מהן במצב פיזי, סביבתי וחברתי ירוד. תנאי המחיה בחלקן קשים. במקום שיהוו פוטנציאל לפיתוח אורבני חיובי, הן מהוות חסם לפיתוח העירוני. עיריית יבנה ומשרד הבינוי והשיכון החליטו לבחור 4 שכונות כאלה, ולבחון אפשרויות ל"חידוש עירוני" שלהן. השכונות הינן: "שיכון חסכון", "רחוב האלון", "נאות אשכול" ו"רמות בן צבי". חידוש השכונות הותיקות יעשה במקביל לפיתוח ובניה של שכונות חדשות ביבנה.

המטרות שהוגדרו לפרויקט החידוש העירוני ביבנה הינן:

1. החייאת ושיקום אזורים עירוניים ותיקים, לטובת התושבים והעיר, תוך התאמתם לשנות האלפיים.
2. רווח כספי מכסימלי לתושבים.
3. תוספת מכסימלית של יחידות דיור ושטחי בנייה חדשים, בכפוף להגיון תכנוני, שיקולים כלכליים, סביבתיים, תחבורתיים וחברתיים.

הגישה שונה באופן מהותי מפרויקטים של שיקום שכונות שבוצעו בעבר. לפי גישה זו אין הקצאת משאבים ציבוריים בשיקום פיזי או חברתי של שכונה קיימת, אלא ההשקעה הציבורית הינה בהכנת תכנית מתאר, אשר תאפשר חידוש ושינוי פני השכונה על בסיס יזמי. לאחר הכנת התכנית ואישורה, יתארגנו תושבי השכונה ויישמו אותה בכסף, או באמצעות יזם שיבחרו. תוספת הבנייה המוצעת בשכונה אמורה לאפשר הקמת הפרויקט על בסיס כלכלי בשוק החופשי. יישום התכנית תלוי אך ורק ברצונם של התושבים ובשום מקרה לא יכפו גופים ציבוריים על התושבים את הריסת בתייהם ובנייתם מחדש. נראה שהתמריץ הכלכלי הגלום בתכנית יאפשר יוזמה מקרב התושבים ושכנוע של שאר התושבים, על ידי התושבים עצמם, לקידום הפרויקט.

תכנית אב שהוכנה לארבע השכונות ביבנה, בחנה חלופות שונות לחידוש עירוני של כל אחת מהשכונות. החלופות היו מתוספת קומות לבנינים קיימים ועד ל"פינוי-בינוי" של מקבצי בנינים. המסקנות מהתכניות הינן שקיימות מספר אפשרויות שונות לחידוש עירוני של כל אחת מהשכונות, כאשר הפתרון הספציפי שונה לגבי כל שכונה. שכונת "שיכון חסכון" נמצאה כבעלת הפוטנציאל הגדול ביותר לחידוש עירוני ולפיכך הוחלט בשלב זה לקדם את הכנת התכנית המפורטת שלה.

"שיכון חסכון" הינה שכונה קטנה במרכז העיר יבנה, על הציר המרכזי של העיר (שד' דואני). בשכונה קיימים 12 בנינים בני 2 קומות. בכל בנין 8 יח"ד. סה"כ 96 יח"ד בשכונה. במסגרת תכנית האב שהוכנה בשלב הראשון, נבחנו 6 חלופות שונות לחידוש השכונה. 4 מהן כוללות פינוי ובינוי מחדש של השכונה או חלקים ממנה. לאחר בדיקות רבות, פיתוח חלופות ודיונים, הוחלט לגבש את התכנית המפורטת בהתאם לחלופה המציעה פינוי של 3 בנינים יחד ("פלח") ובינוי מחדש של 2 בנינים במקומם. יישום התכנית מאפשר פיתוח בשלבים, כאשר לצורך פיתוח כל "פלח" נדרש שיתוף פעולה של 24 דיירים בלבד.

השכונה תוכננה כך שבחזית לשדרות דואני, הרחוב הראשי בעיר, ייוצרו שלוש כיכרות עירוניות. אחת הקיכרות, הפונה לכיוון הצומת המרכזי בעיר, הינה כיכר גדולה יחסית ואילו השתיים האחרות קטנות. בכל החזיתות לכיוון הכיכרות ושדרות העצמאות יפותח מסחר מלווה בארקאדה בקומת הקרקע.

שורת הבנינים הקדמיים כוללת 4 בנינים מדורגים בני 6 קומות מעל הקומה המסחרית. שורת הבנינים האחוריים כוללת 4 בניני מגורים בני 14 קומות. רק הבנין לכיוון שדרות העצמאות כולל גם מסחר בקומת הקרקע. החניות יהיו ברובן תת-קרקעיות. החניות מעל הקרקע יישמשו בעיקר את המסחר. הכניסה לחניות התת-קרקעיות מוסדרת מרח' בוכריס, אשר הינו כביש קטן בחלק האחורי של השכונה.

בתכנית מוצע לחבר את רחוב בוכריס לרחוב הלילך, בקצה הצפון-מערבי של השכונה וכן לשדרות העצמאות. מטלות פיתוח התשתיות, הכיכרות והנוף מחולקת בין "הפלחים", בהתאם לנספח חלוקה למתחמים.

היקף הבנייה הכולל המוצע בשכונה בהתאם לתכנית החדשה, הינו 285 יח"ד - פי 3 מהקיים. בנוסף 3,150 מ"ר שטח למסחר. שטח הבנייה הכולל המוצע (לא כולל חנייה תת-קרקעית) הינו כ- 40,000 מ"ר שהינו פי 5 מהקיים. כתמריץ לבנייה מחודשת של כל השכונה יחד כמיקשה אחת, ניתנה אפשרות לתוספת של 10% בשטחי הבניה ובמספר יחידות דיור וכן אפשרות לתוספת קומה בכל הבנינים. מימוש התמריץ יאפשר בניית 313 יח"ד בשכונה, כ- 3,500 מ"ר מסחר (ברוטו) וכ- 44,000 מ"ר בנייה סה"כ. מימוש התמריץ יהווה תוספת של פי 3.3 במספר יחידות דיור ביחס לקיים ופי 5.5 בכמות הבנייה החדשה ביחס לקיימת.

הדירות יהיו גדולות ומרווחות - גודל דירה ממוצע יהיה כ- 128 מ"ר (ברוטו), לעומת כ- 84 מ"ר במצב הקיים. בתכנית המוצעת פחות שטח (קרקע) המיועד לבנייה, מאשר במצב המוצע, שכן רוב שטח השכונה מוקדש לצרכים ציבוריים כלל עירוניים ושכונתיים - כגון הכיכרות הציבוריות ודרכי גישה וחניה בין הבנינים. הצפיפות בתכנית המוצעת הינה כ- 30 יח"ד נטו לדונם במגרשי המגורים (בהשוואה למקומות אחרים הצפיפות למעשה נמוכה יותר, שכן מגרשי המגורים קטנים יחסית בגלל קביעת קו בנין אפס מחייב לכל הבנינים הגובלים בכיכרות) וכ- 12.4 יח"ד ברוטו ברמה שכונתית (בחישוב שאיננו כולל את הכבישים המקיפים את השכונה). הצפיפות בתכנית כולה (כולל הכבישים מסביב לשכונה) הינה כ- 8.6 יח"ד לדונם. נתונים אלה יגדלו בכ- 10% אם ינוצל התמריץ הקיים בתכנית.

תכנית זו נותנת את הכלים לחידוש עירוני איכותי של השכונה המזוהה במרכז העיר של יבנה. מהחידוש ייהנו הן תושבי השכונה והן העיר.

להלן נתונים כמותיים עיקריים של התכנית (הנתונים הקובעים הינם אלה המצויים בסעיף 3.3). המספרים בטור השמאלי ביותר כוללים תוספת של 10%, אשר תינתן במידה וכל השכונה תיבנה מחדש כמקשה אחת, בהתאם לתנאים הרשומים בהוראות התכנית.

מצב קיים	מצב מוצע	מצב מוצע עם תמריץ	
34.17	34.17	34.17	שטח התכנית (דונם)
2	7/14	8/15	גובה בנינים (קומות)
12	8	8	מספר בנינים
8,100 (מצב מאושר)	30,900	33,990	כמות בנייה למגורים (מ"ר - שטח עיקרי)
0	3,150	3,465	כמות בנייה למסחר (מ"ר - שטח עיקרי)
0	6,100	6,710	כמות בנייה לשטחי שירות למגורים ולמסחר (לא כולל חניה תת-קרקעית)
8,100	40,150	44,165	סה"כ כמות בנייה מעל הקרקע (מ"ר)
-	פי 5	פי 5.5	יחס בין בנייה חדשה לקיימת
96	285	313	כמות יחידות דיור
84	128	128	גודל ממוצע של יחידת דיור (מ"ר ברוטו- שטח עיקרי ושטח שירות)
-	פי 3	פי 3.3	יחס בין מספר יח"ד חדשות לקיימות
96:23=4.2	285:23=12.4	313:23=13.6	צפיפות ברוטו (יח"ד לדונם ברוטו שכונתי, ללא כבישים סובבים)
96:11.3=8.5	285:9.4=30.3	313:9.4=33.3	צפיפות נטו (יח"ד לדונם נטו במגרשי המגורים)*

* הצפיפות נטו למעשה נמוכה יותר באופן יחסי למקומות אחרים, שכן מגרשי המגורים החדשים קטנים במיוחד בגלל קו בנין אפס לכיכרות.



הבנינים המקוריים במצב לא טוב וברקע בניה חדשה



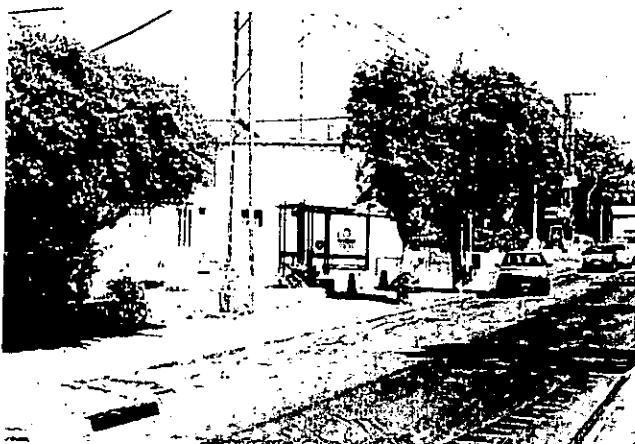
תוספות בניה רבות ולא אחידות



חזית מסחרית לרחוב הראשי של יבנה



צמוד למרכז העיר. פיתוח שטח בין הבנינים



חזית ל"מרכז העיר" של יבנה



פיתוח שטח ומקלט ציבורי בכיוון הרחוב הראשי



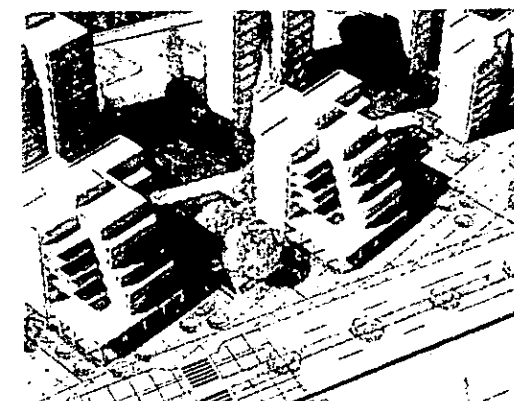
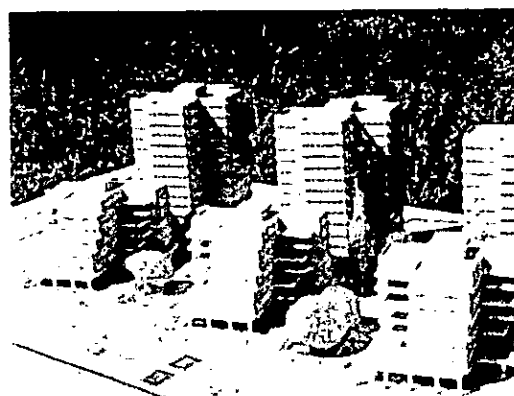
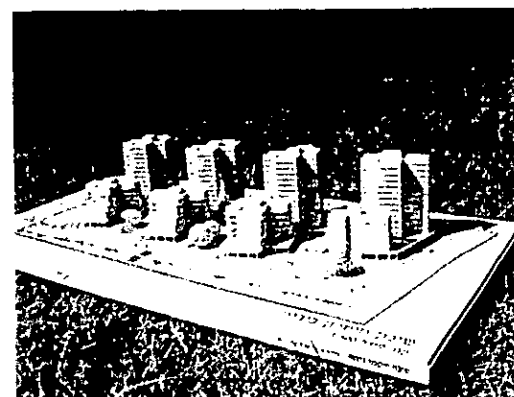
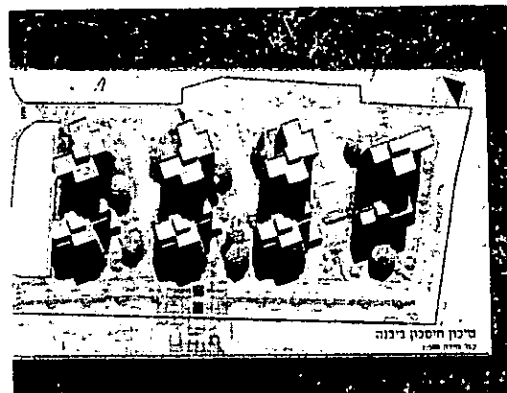
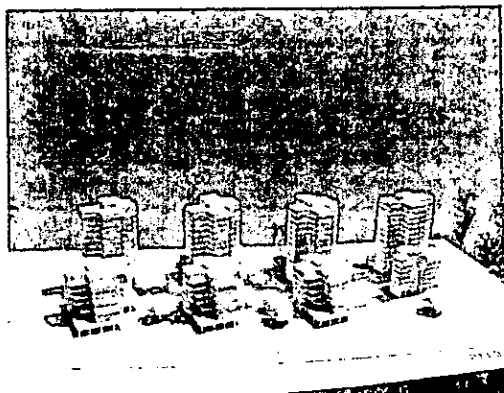
שטחים בלתי מנוצלים בצמוד לשכונה



בנין מסחר צמוד לשכונה

"שיכון חסכון" - צילומים של מודל שהוכן לתכנית

(הוכן על ידי אדר' עידו צוק)



הוראות התכנית

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

חידוש שכונות ותיקות ביבנה - תכנית מתאר ומפורטת מס' יב/4/157 - "שיכון חסכון". תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

1.2 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות בר/66/1, זמ/148, זמ/8/166, יב/157, יב/מק/3/157 ויב/2/135.

1.3 מקום התכנית

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

מקום: יבנה

גבול התכנית: שכונת "שיכון חסכון" כמסומן בתשריט - בצפון שד' העצמאות, בדרום רח' שבזי, במזרח שד' דואני ובמערב רח' בוכריס.

גוש: 4944. חלקות: 49-60, 91-94. חלקי חלקות: 48, 75, 90, 101-104, 137.

גוש: 3516. חלקות: 149. חלקי חלקות: 37, 38, 39, 41, 45, 46, 47, 147, 152, 185.

גוש: 3511. חלקי חלקות: 120, 127, 143.

הכול על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

1.4 חלות התכנית

תכנית זו תחול על השטח המסומן בקו הכחול בתשריט.

1.5 שטח התכנית

שטח התכנית 34.17 דונם.

1.6 יוזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - עיריית יבנה, ת.ד. 3 יבנה, 70600. טל' 08-9433388.

ומשרד הבינוי והשיכון - אגף תכנון ובינוי ערים - מחוז מרכז- רח' החשמונאים 113, תל אביב. טל' 03-7632777.

1.7 בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז - דרך מנחם בגין 125, תל אביב, 67138. טל' 03-7632278.

ועיריית יבנה - ת.ד. 3 יבנה, 70600. טל' 08-9433388.

1.8 עורך התכנית

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

רח' אשכול 36, הוד השרון 45343. טל. 09-7446015/6. פקס. 09-7446017.

1.9 מגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - יבנה.
עיריית יבנה, ת.ד. 3 יבנה, 70600. טל' 08-9433388.

1.10 מסמכי התכנית

- א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") - עמודים מס' 10-23 בחוברת זו.
ב. תשריט התכנית הכולל:
תשריט מצב קיים 1:500
תשריט מצב מוצע 1:500
תכנית בינוי 1:500
נספח חלוקה למתחמים 1:500
חתך בבינוי המוצע 1:250
ג. נספח תנועה וחנייה מנחה - גיליון נפרד. קנ"מ 1:500 מתאריך 28.12.05. שינויים בנספח התנועה בעניין הדרכים והנגישות באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי למסמך זה.
ד. נספחים מנחים בסוף חוברת זו -
נספח נופי, נספח למערכות המים והביוב ונספח חשמל ותקשורת.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית הכתובות על הוראות תשריט התכנית. בכל מקרה של סתירה בהוראות התכנית הכתובות, יקבעו ההוראות המחמירות יותר. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הכתובות או תשריט התכנית לבין נספחי התכנית, יגברו ההוראות הכתובות ותשריט התכנית על הנספחים.
הנספחים, למעט נספח החלוקה למתחמים, הינם נספחים מנחים.

1.11 הגדרות

- בתכנית זו תהא לכל המונחים המשמעות מחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 על תיקונו.
למונחים הבאים תהא המשמעות הרשומה בצידם:
מתחם תכנון - "פלח" יחידת קרקע הכוללת מגרש אחד או יותר, כמסומן באותיות עבריות, בתשריט נספח חלוקה למתחמים. מתחם יוכל לכלול בגבולותיו בנוסף לייעודו דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ויעודים נוספים אשר ממוקמים ברצף פיס.
"פינוי בינוי" תכנון מתארי שיאפשר חידוש ושינוי פני השכונה על בסיס יזמי - כולל הריסת מבנים קיימים ובנייה של חדשים במקומם.
ועד תושבים/שכונה התארגנות מקומית המייצגת את התושבים.
בניינים להריסה כל בניין המסומן ככזה בתשריט.
בנין קדמי בנין מוצע בשורה שלאורך שדרות דואני (מסומן באות א' בנספח הבינוי).
בנין אחורי בנין מוצע בשורה שלאורך רח' בוכריס (מסומן באות ב' בנספח הבינוי).

2. מטרות התכנית

2.1 מטרת על

החייאה וחידוש של שכונה עירונית ותיקה - "שיכון היסכון" ע"י תוספת מכסימלית של בנייה ויצירת תנאים סטאטוטוריים, תנאים פיזיים ותנאים כלכליים המאפשרים ומעודדים את השינוי הרצוי לטובת התושבים והעיר.

2.2 מטרות משנה

- שינוי ייעוד מאזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח ודרכים לאזור משולב מגורים ומסחר (285-313 יח"ד), שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- קביעת הוראות לפינוי והריסה של מבנים קיימים ובנייה של בניינים חדשים במקומם.
- קביעת הוראות ליישום התכנית.

3. הוראות ליעודי הקרקע בתכנית

3.1 נספח הבינוי

נספח הבינוי מחייב בפרטים הבאים: צורתם העקרונית של הבנינים, צורת ומקום העמדת הבנינים על כל מגרש, קו בנין מחייב לכל אורך הכיכרות הציבוריות, היחס בין הקומה המסחרית לקומות המגורים (בבניינים בהם מותרת בניה למסחר), אופי הפיתוח של השטחים הציבוריים, אופי הנגישות לבנינים והחניה מעל פני הקרקע. בסמכות הועדה המקומית לקבוע שפרטים נוספים בנספח יהיו מחייבים.

3.2 תכליות מותרות והוראות בניה

3.2.1 אזור משולב מגורים ומסחר ("פסים אלכסוניים צהוב ואפור")

א. תכליות מותרות

1. מגורים, מסחר, חניה, שטחי גינון ושטחים מרוצפים.

ב. הבניה המותרת

1. במגרשים שמספרם 601,602,603,604 תותר בנייה של שני בנינים בבנייה רוויה.
2. בנין קדמי (לאורך שדרות דואני) יהיה בנין מדורג. קומת הקרקע תהיה מסחרית ומעליה תותר בנייה של 6 קומות מגורים בבנייה מדורגת. בבנין במגרש מס. 604 הדירוג יהיה חלקי בלבד ומצומצם ביחס לשאר המגרשים.
3. בנין אחורי (לאורך רח' בוכריס) יהיה בנין מגורים בגובה מירבי של 14 קומות. רק בבנין האחורי במגרש 604 תותר קומת קרקע מסחרית במקום מגורים.
4. תוספת קומה אחת תותר בהתאם להוראות בסעיף "תמריץ לבנייה מחודשת של כל השכונה".

ג. מרתפים

1. תותר בנייה של עד 3 קומות מרתף בכל מגרש.
2. תותר בניית מרתפים עד לגבולות המגרש (קו בנין 0), בתנאי שאין הדבר מהווה מטרד או סיכון לשימושים סמוכים ובתנאי הסדרת מעבר תשתיות.
3. במרתפים יותרו שטחי שירות בלבד, לפי פירוט השימושים הבאים: חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים במגרש, פחי אשפה, מכולות אשפה, מתקנים משותפים לבנין וכדומה.
4. כל שטחי השירות במרתפים, למעט שטחי החניה, יכללו בחישוב שטחי הבניה המותרים.
5. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ' (בין רצפה לתקרה קשיחה).

ד. קומות הקרקע בבניינים הקדמיים ובבנין האחורי במגרש 604 (סה"כ 5 בניינים)

1. יותר מסחר בכל שטח הקומה, למעט השטחים שידרשו ככניסה ולובי לבנין המגורים שמעל לקומות המסחר. כניסה זו תהיה נפרדת מהנגישות למסחר.

2. גובה הקומה לא יעלה על 5.8 מ' (ברוטו).
3. תותר בניית גלריה פנימית. שטחי הגלריה יכללו במניין שטחי הבניה המותרים.
4. המסחר שיותר יהיה מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות, בנקים, מוסדות פיננסים ושירותים אישיים, מרפאות, מעבדות, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.
5. החזיתות הפונות לכיכרות יחולקו באופן שיאפשרו מכסימום בתי עסק עם חשיפה לכיכרות.
6. לא יותרו חזיתות ארוכות של בנקים, מרפאות ומעבדות הפונות לכיכרות.
7. משרדים יותרו אך ורק בחללים אחוריים של הקומה, ללא חזית לכיכרות.
8. לכל אורך החזיתות הפונות לכיכרות תבנה ארקאדה (קולונדה) ברוחב 3 מ' נטו לפחות, בה תישמר זכות מעבר חופשית לציבור בכל עת.
9. העמדת שולחנות וכסאות של מסעדות ובתי עסק במגרשים 601, 602, 603 תיעשה בכפוף לעמידה בתנאי המשרד לאיכות הסביבה, תוך בחינת מרחק נדרש מקו מתח עליון בשדרות דואני.

ה. קומות הקרקע בבניינים האחוריים במגרשים 601, 602, 603

1. בקומה זו יותרו מגורים, מחסנים, שימושים לשירות כל דיירי הבנין (למשל חדרי כושר), חדרי אשפה, מתקני תשתית ולובי כניסה לבנין. כל השימושים במסגרת שטחי הבניה המותרים.
2. תותרנה 2 יחידות דיור בקומה.
3. חלק מהגינה יוצמד ליחידות הדיור.
4. לא תותר, חניה בקומה מפולשת.
5. גובה הקומה לא יעלה על 4 מ' (ברוטו).

ו. קומות המגורים בבניינים הקדמיים

1. גג הקומה המסחרית יוצמד במלואו כמרפסת גן ליחידות הדיור של הקומה הראשונה.
2. אופי הבניה יהיה מדורג וכל יחידות הדיור יכללו מרפסות גן גדולות.
3. במגרשים מס. 601-603 יהיו 4 יחידות דיור בקומה. בקומה העליונה תותר חלוקה לשתי יח"ד בלבד ומרפסות גג גדולות.
4. במגרש מס. 604 יהיו 3 יחידות דיור בקומה. בקומה העליונה תותר חלוקה לשתי יח"ד בלבד ומרפסות גג גדולות.
5. בשתי הקומות העליונות יותר חיבור לדופלקס / פנטהאוז.
6. מעבר למספר הקומות המותר יותר חדר יציאה לגג לכל יחידת דיור, אשר יאפשר שימוש בגג לדיירי הקומות העליונות. גודל החדר לא יעלה על 23 מ"ר ושטחו יכלול בשטחי הבניה המותרים. הכניסה לחדר תהיה מתוך דירת המגורים. לא תותר יחידה נפרדת על הגג.
7. גובה קומה לא יעלה על 3 מ' (ברוטו).

ז. קומות המגורים בבניינים האחוריים

1. במגרשים מס. 601-603 יהיו 4 יחידות דיור בקומה. בקומה העליונה תותר חלוקה לשתי יח"ד בלבד ומרפסות גג גדולות.
2. במגרש מס. 604 יהיו 3 יחידות דיור בקומה. בקומה העליונה תותר חלוקה לשתי יח"ד בלבד ומרפסות גג גדולות.
3. בשתי הקומות העליונות יותר חיבור לדופלקס / פנטהאוז.
4. מעבר למספר הקומות המותר יותר חדר יציאה לגג לכל יחידת דיור, אשר יאפשר שימוש בגג לדיירי הקומות העליונות. גודל החדר לא יעלה על 23 מ"ר ושטחו ייכלל בשטחי הבניה המותרים. הכניסה לחדר תהיה מתוך דירת המגורים. לא תותר יחידה נפרדת על הגג.
5. גג הקומה המסחרית במגרש מס. 604 יוצמד במלואו כמרפסת גן ליחידות הדיור של הקומה הראשונה.
6. גובה קומה לא יעלה על 3 מ' (ברוטו).

ח. קווי בנין

1. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע. קווי הבנין של הבנינים הקדמיים ושל הבנין האחורי במגרש מס. 604 בכיוון הכיכרות הציבוריות (לכל האורך) הינם קו בנין אפס מחייב בקומת הקרקע, בהתאם לקו המסומן בתשריט כקו בנין מחייב. בקו הבנין כלולה הארקאדה ברוחב 3 מ' (כך שהחזית המסחרית הינה בקו בנין 3 מ' מגבול המגרש). בקומות העליונות לא תהיה חריגה מעבר לקו הבנין המחייב של קומת הקרקע, אך יותרו נסיגות ממנו.
2. יתר קווי הבנין: קדמיים, אחוריים וצידיים - יהיו בהתאם לקו הבנין המכסימלי המסומן בתשריט מצב מוצע.
3. סימון קווי הבנין בתשריט מצב מוצע גוברים על המספר הרשום ברוזטה של הכביש הסמוך.

ט. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח

1. כל הבנינים יהיו בעלי אופי וחזות דומים למוצג בנספח הבינוי.
2. בכל הבנינים יושם דגש מיוחד על עיצוב אלמנטים ארכיטקטוניים אופקיים בכדי לשפר את תחושת השתלבות הפרויקט בנוף העירוני הסובב, ולצמצם את השפעת הגובה הנצפה מתל יבנה. הדגשת האלמנטים האופקיים תעשה על ידי שימוש באלמנטים כגון מרפסות אופקיות ארוכות, פסים אופקיים בחומרי הגמר, קרניזים וכדומה.
3. בכל הבנינים הקדמיים ובכל הבנינים האחוריים תובטח אחידות תכנונית וחזותית מירבית: פרופורציות דומות, עיצוב חזית דומה ומשתלב, שפה ארכיטקטונית אחידה, מרפסות בגדלים ובקצב דומה, צבע דומה, חומרי גמר דומים, פרופורציות דומות של הארקדות בחזית, מעקות דומים, פרגולות דומות במרפסות (אם יוקמו), פרט זהה לשילוט בחזיתות המסחריות וכו'.
4. יש לתכנן את המרפסות ואת המעקה בפרט, כך שיהווה מחסום אקוסטי כלפי השטחים הציבוריים שמתחתם ומסביבם וגם כלפי הכבישים שד' דואני ושד' העצמאות.
5. תכנון דירות המגורים יהיה תוך הפניית אזורי השירות שאינם רגישים לרעש, לכיוון החניית התפעוליות.

6. בבניינים בהם קיימים גם מסחר וגם מגורים יופרדו הכניסות, מערכות התשתית ומערכות השירות של המסחר באופן מוחלט משטחי המגורים.
7. כל הגגות יהיו שטוחים ומרוצפים. לא תותר הצבה של מתקנים גלויים לעין כגון אנטנות, דודי שמש, וכו'. כל המתקנים יתוכננו באופן שישתלבו באופן אינטגרלי בעיצוב הבנין.
8. חומרי הגמר יהיו עמידים ויבטיחו קיום ארוך ותחזוקה קלה.
9. פרגולות יותרו אך ורק מעץ, בפרט זהה לכל השכונה.
10. חלונות חדרי ממ"ד יהיו מסוג נגרר בלבד אל תוך הקיר. לא יורשו חלונות על ציר.
11. הבנין הראשון אשר יקבל היתר בנייה בתחום תכנית זו יכתוב את כללי האחידות של כל יתר הבניינים שיבנו בתחומה.
12. כל תכנית בינוי לביצוע, תכנית פיתוח או בקשה להיתר בניה שיוגשו, ייבחנו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולאור הנספח הנופי של תכנית זו. בסמכות מהנדס העיר לאשר סטיות קלות מהנספח הנ"ל.

י. הוראות סביבתיות

1. לא יותרו מטרדים סביבתיים כלשהם של שטחי המסחר לשטחי המגורים. בין היתר יובטח שמערכות התשתית יורחקו משטחי המגורים (למשל מזגנים, מערכות פליטה, פחי אשפה וכו').
2. במידה ופחי האשפה יוצבו בחניה התת-קרקעית, יש לדאוג לאוורור ומיזוג למניעת היווצרות ריחות.
3. חדרי האשפה המיועדים למסחר יתוכננו לגודל שיאפשר הפרדת פסולת למיחזור (פלסטיק, קרטון).
4. לא תותר הצבת שילוט כלשהו על חזיתות הבניינים אלא במקומות מיוחדים שייעודו לכך במסגרת תכנון הארכדות, באופן אחיד בכל הבניינים.
5. לא תותר העברת צנרות או כבלים כלשהם גלויים לעין על חזיתות הבנין החיצוניות.
6. מזגנים יותקנו אך ורק במקומות אשר ייעודו לכך במסגרת תכנון הבנין, באופן נסתר ותוך מתן פתרון נאות לנושא בידוד מרעש וצנרת העיבוי.
7. מסתורי כביסה יתוכננו באופן אחיד כחלק מעיצוב החזיתות. לא יותרו מסתורי כביסה בחזיתות הקדמיות לכיוון רחוב דואני.

יא. חברת ניהול ואחזקה

1. לכל בניין אשר בתחום התכנית ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניינים לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בנייה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק ותנאי טופס 4 - תחילת פעולתו בפועל של המתחזק, הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.
2. בעל היתר להקמת כל בניין יחתום כתנאי למתן טופס 4 על הסכם עם מתחזק כאמור בסעיף קטן א' לשנה אחת לפחות ויחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה להשתתף בהוראות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור לעיל. חוזי המכר יכללו בתקנון

הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.

3. בעל ההיתר יחתום כתנאי למתן טופס 4 כי יחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה לחתום על הרשאה לעיריית יבנה כי במקרה שהמתחזק לא יבצע את תפקידו ולא יתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית, תהא העירייה רשאית למנות מתחזק חלופי לבית המשותף, או לתחזק בעצמה את הבית ולגבות מהדיירים את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של הבית המשותף.

3.2.2 שטח ציבורי פתוח/ רחבה ציבורית ("ירוק")

א. תכליות מותרות

1. כיכרות ציבוריות, מדרכות, גינות ציבוריות, גינות משחקים, שבילים ומעברים להולכי רגל, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, ומקלט ציבורי.
2. זכות מעבר ושימוש לחניה תת-קרקעית.

ב. הבניה המותרת

1. המקלט הציבורי הקיים במימדיו הקיימים.
2. פרגולות וסככות צל קלות.
3. תותר זכות מעבר ושימוש לחניה תת-קרקעית - יותרו עד 3 קומות מרתפי חניה תת-קרקעית כחלק מהחניה התת-קרקעית של אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בתחום אותו מתחם (בהתאם לנספח החלוקה למתחמים) וזאת אם השתכנעה הועדה המקומית שאין פתרון חניה הולם בקומת מרתף חניה אחת או שתיים למגרש הנ"ל ושלא יגרם נזק, או מטריד כלשהו לפיתוח הכיכר הציבורית שמעל לשטח החניה. לא יורשו כל פתחי אוורור או פתחים אחרים, באופן שיגרמו למטרדים סביבתיים בכיכר.
4. באזור הכיכרות המוגבהות, מצפון לשד' דואני, מעל קומת מרתף חניה ידרש מילוי של 1.5 מ' קרקע עבור גינות.

3.2.3 דרכים ("אדום") לדרכים חדשות, "חום בהיר" לדרכים מאושרות ו"קוים אדום לבן" לדרך לביטול)

בתחום הדרך יותרו: מיסעות, מדרכות, חניות, גינות והנחת קווי תשתית. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. בשטח הדרך לביטול ישונה היעוד לאזור משולב מגורים ומסחר. הדרכים יתוכננו בהתאם לנספח התנועה והחניה של תכנית זו. תותר זכות מעבר ושימוש לחניה תת-קרקעית במגרשים מס. 701, 702, 703 - יותרו עד 3 קומות מרתפי חניה תת-קרקעית כחלק מהחניה התת-קרקעית של אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בתחום אותו מתחם (בהתאם לנספח החלוקה למתחמים) וזאת אם השתכנעה הועדה המקומית שאין פתרון חניה הולם בקומת מרתף חניה אחת או שתיים למגרש הנ"ל ושלא יגרם נזק, או מטריד כלשהו לפיתוח הדרך שמעל לשטח החניה. לא יורשו כל פתחי אוורור או פתחים אחרים. חיבור רחוב בוכריס לשדרות העצמאות יתאפשר באישור משרד התחבורה במידה ויווצר צורך תנועתי ועפ"י בקשת עיריית יבנה.

3.2.4 חניה

החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה.

לכל יחידת דיור ידרשו 1.6 מקומות חניה או על פי התקן התקף, לפי הגבוה מביניהם. החניה למגורים תופרד מהחניה לשימושים מסחריים. החניה לשימושים המסחריים תהיה על פי התקן התקף לשימושים אלה בעת מתן היתרי הבנייה.

מקומות החניה מעל הקרקע המצויים בשטחי החנייה שבין הבניינים בכל שטח התכנית, כפי שמסומנים במסמכי התכנית, לא יחשבו במסגרת דרישת התקן.

לא תותר חניה מעל הקרקע בתחום המגרשים, אלא אך ורק בהתאם לנספח החניה.

יותרו עד 3 קומות חנייה תת-קרקעית בכל גבול המגרש, מתחת לכיכר הציבורית ומתחת לדרכים - הכל בהתאם להוראות המפורטות בתכנית זו.

החניה במרתפים מתחת לכבישים ולשצ"פים, ייחשבו במסגרת פתרונות החניה.

הכניסה לחניות התת-קרקעיות תהיה בהתאם למסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי.

חניות תפעוליות לשטחים המסחריים ימוקמו בהתאם לנספח התנועה והחניה ונספח הבינוי ובכפוף להנחיות הועדה המקומית.

חניה עילית תוגדר כחניית מטע - עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.

3.2.5 מבנה להריסה (מסגרת שחורה וקו אלכסוני שחור)

הבניינים המסומנים להריסה יהרסו ויפוננו כתנאי למתן היתר בנייה לבנייה חדשה כלשהי של מבנה בתחום המתחם.

3.3 טבלת זכויות והוראות בנייה

קווי בניין	מספר קומות	שטח בניה מרבי (במ"ר)						מס' יח"ד מכסימלי	בניין	שטח המגרש (דונם)	מספר מגרש	אזור	
		סה"כ	שטח שירות לחניה תת קרקעית	שטח שירות		שטח עיקרי							
				מסחר	מגורים	מסחר	מגורים						
על פי הכתוב בהוראות התכנית	7	15,000	4500	125	475	700	2,700	24	קדמי	2.62	601	משולב מגורים ומסחר	
	14			0	1000	0	5,500	52	אחורי				
		15,000	4500	125	1475	700	8,200	76	סה"כ במגרש				
	7	15,000	4500	125	475	700	2,700	24	קדמי	2.39	602		
	14			0	1000	0	5,500	52	אחורי				
		15,000	4500	125	1475	700	8,200	76	סה"כ במגרש				
	7	15,000	4500	125	475	700	2,700	24	קדמי	2.61	603		
	14			0	1000	0	5,500	52	אחורי				
		15,000	4500	125	1475	700	8,200	76	סה"כ במגרש				
	7	12,670	4020	185	300	1,050	1,700	18	קדמי	1.84	604		
	14				815		4,600	39	אחורי				
		12,670	4020	185	1115	1,050	6,300	57	סה"כ במגרש				
	7-14	57,670	17,520	560	5540	3,150	30,900	285	סה"כ במגרשים	9.46			
	לכל השטחים תותר תוספת 10% בגין תמריץ לבנייה מחודשת של כל השכונה כמפורט בסעיף הבא בהוראות תכנית זו.												
מקלט ציבורי קיים, פרגולות וסככות צל בהתאם לתכנית בינוי לביצוע למתחם													ציבורי פתוח רחבה ציבורית
לא תותר כל בנייה													דרכים

3.4 תמריץ לבנייה מחודשת של כל השכונה

כתמריץ לבנייה מחודשת של כל השכונה, תותר תוספת של 10% בשטחי המגורים (עיקרי ושירות) בכל מגרש, תוספת של 10% במספר יחידות הדיור בכל מגרש וכן תוספת קומה לכל אחד מהבנינים וזאת אם יתקיימו כל התנאים הבאים: הוגשה תכנית בינוי לביצוע לכל השכונה, הוגשו ואושרו בקשות להיתרי בניה לכל הבנינים בשכונה וניתנו ערבויות להנחת דעתה של הועדה המקומית שכל השכונה תיהרס ותיבנה מחדש כולה כמקשה אחת (בהיקף של כל זכויות הבניה). תוספת יחידות הדיור תתחלק בין 2 הבנינים בכל מגרש, כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית ובתנאי של שמירה על מספר הקומות המותר ועל יתר הוראות תכנית זו, לרבות נספח הבינוי.

3.5 תשתיות

תותר חצייה חופשית של מגרשים על ידי קווי תשתית, בהתאם להוראות עירית יבנה.
בתכנון החניות התת-קרקעיות ילקחו בחשבון מסדרונות תשתית לשימוש הבניינים הגובלים
ולחציית השכונה על ידי קוים נוספים, בהתאם להוראות מהנדס העיר.

3.5.1 ביוב

- א. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית, בהתאם להוראות עירית יבנה.
- ב. תותר חציית מגרשים (למעט מגרשי מגורים) על ידי קווי ביוב של מגרשים שכנים, או קווי ביוב עירוניים, בהתאם לצורך.
- ג. בתכנון המפורט יש להתייחס לאמצעי הגנה על קווי ביוב בתוך רדיוסי מגן של קידוח מי שתייה "שורק ו" של חברת מקורות.

3.5.2 מים

כל המבנים יחוברו למערכת אספקת המים העירונית.

3.5.3 חשמל

כל הכבלים בתחום השכונה יהיו תת-קרקעיים, למעט קו החשמל הקיים לאורך שד' דואני.
התוואים יקבעו בהתאם להוראות חברת החשמל.
מרחקי הבנינים מקווי החשמל יהיו בהתאם להוראות חברת החשמל. מרחק מינימאלי של בניינים
מקו החשמל הקיים לאורך שד' דואני (כל עוד קיים כקו עילי) יהיה 3 מ' לפחות.
תחנות טרנספורמציה יוקמו אך ורק בחדרים מיוחדים בתחום הבנינים, בהתאם להוראות חברת
החשמל והיתרי הבניה.
רמות הקרינה מחוץ לגבולות חדרי השנאים יהיו נמוכות מהסף הסביבתי שנקבע על ידי במשרד
לאיכות הסביבה (10 מיליגאוס בממוצע ל-24 שעות).

3.5.4 תקשורת

כל הכבלים יהיו תת-קרקעיים.

3.5.5 גז

מיכלי הגז יהיו מרכזיים לבנין או למספר בנינים.

3.5.6 ניקוז

בתכנית בינוי לביצוע יוצג פתרון ניקוז אשר יאושר על ידי הועדה המקומית.

3.5.7 אשפה

מיכלי ומתקני האשפה יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.
תבוצע הקפדה יתרה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהיו מטריד ומפגע.

4. מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע

1. פיתוח כל מתחם בנפרד, או כל השכונה יחד כמקשה אחת.
2. בכל שלב יובטחו בנייה ופיתוח מלאים של כל חלקי ומרכיבי המתחם.
3. המימוש המלא של התכנית רצוי שיעשה בתוך 5-10 שנים.
4. אם לא יחל בבנייתן של 30% מסך יח"ד ולא יוצאו היתרי בניה לכ- 85% מסך יח"ד תוך 10 שנים מיום אישורה של תוכנית זו - לא יהיה תוקף לתכנית והזכויות בה יחזרו להיות עפ"י התכניות הקיימות בשטח טרם אישורה של תכנית זו (יב/ 157 על תיקוניה).

4.2 נספח חלוקה למתחמי תכנון

1. תכניות בינוי לביצוע יוגשו לכל אחד ממתחמים א,ב,ג,ד כמופיע בנספח החלוקה למתחמים.
2. התכניות יוכנו בקנה מידה 1:250 לפחות, יראו את כל פרטי הבינוי המוצע, את כל פרטי הפיתוח המוצע, את פתרונות החניה, את תכנון התשתיות ואת כל הפרטים הנוספים שידרשו על ידי הועדה המקומית.
3. התכניות למתחמים יאושרו על ידי הועדה המקומית לאחר שזו השתכנעה שהבינוי המוצע וכל יתר פרטי התכנית תואמים את תכנית זו וכן שנתנו פתרונות משביעי רצון לנושאי הנגישות, החניה, התשתיות, מניעת מטרדים, הבינוי, העיצוב ועוד.
4. במסגרת תכניות הבינוי לביצוע יכללו גם תכניות הפיתוח של כל השטחים הציבוריים והדרכים שבתחום המתחם. הפיתוח יעשה בהתאמה להוראות תכנית זו, פרטי הפיתוח שכבר בוצע בשכונה (אם בוצע) והוראות הועדה המקומית.

4.3 תנאים למתן היתרי בניה למבנים חדשים במגרשים 601, 602, 603, 604

היתרי בניה לבנייה של מבנה חדש בתחום מגרשים 601, 602, 603, 604 יינתנו אך ורק לאחר שהתמלאו כל התנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה על גמר ביצוע בפועל של פתרון ביוב, במתכונת שתאושר על ידי משרדים אלו.
2. נהרסו ופוגו הבניינים המיועדים להריסה בתחום המתחם.
3. הוכנה ואושרה על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי לביצוע לכל המתחם. התכנית תכלול תכנון של הפיתוח של כל השכונה, בכדי לוודא רציפות תכנונית ופיזית, גם בחלקי הבינויים, ככל שהתכנית לא תמומש כולה בו זמנית. עלות הכנת התכנית תוחזר על ידי מגישי ההיתר של מגרשי המגורים האחרים, אם בשלב ראשון יוגש היתר רק לחלק מהמתחמים.
4. הוגשו היתרי בניה לשני הבניינים בתחום המגרש והוגשו ערבויות להנחת דעתה של הועדה המקומית לכך ששני הבניינים יבנו יחד במלואם כמקשה אחת. בכל מקרה לא יתאפשר בשום מצב בנייה של מבנה אחד בלבד.
5. נבדקה באופן קפדני התאמת היתר הבניה לכל הוראות תכנית זו ולהתאמה לכללי האחידות הנדרשים בשכונה, ביחס לבניינים חדשים שכבר נבנו או אושרו בתחומה.
6. הובטחה עמידה קפדנית בכל כללי איכות הסביבה למניעת מטרדים.

אניטה גבינט

אדריכלית גנים, פיתוח ונוף
יגאל אלון 159/ א' ת"א 67443
טל. 6952879 פקס 6915116

הנחיות פיתוח נוף

1. הנחיות ועקרונות תכנון הנוף לשיכון חיסכון ביבנה:

השכונה מכילה כ- 285 יחידות דיור.
א. בנייה רוויה ב-4 בנייני מגורים בני 14 קומות.
ב. בנייה מדורגת- 4 בניינים בני 6 קומות מעל קומה מסחרית.
עקרונות התכנון כוללים הנחיות ואפיונים לתכנון נוף ופיתוח של אלמנטים שונים המרכיבים את המרקם של השכונה: מדרגות, חניות ציבוריות, שטח ציבורי פתוח, פיתוח חצרות לבניינים בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע, קירות תומכים, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, גינון ועצי מדרכה.

2. פיתוח חצרות:

א. פיתוח חצרות בבתי רבי קומות:

1. הכניסה לבניינים מוגבהת מפני הרחוב עד 1.20 מ'. מדרגות רחבות בקבוצות של 3-4 מדרגות לקבוצה, משולבות בקירות תומכים ותאורה דקורטיבית- תעוצב רחבת כניסה לכל בניין. שביל הכניסה והמדרגות ברוחב של 240 – 180 מ' מגרנוליט יצוק באתר.
2. קירות תומכים בחזית הבניינים מאבן. פני הקיר אופקיים ובגובה עד כ- 80 ס"מ. לא יהיו גדרות מתכת ומעקות מכל סוג שהוא הפונים לחזית. פני האדמה יהיו עד 10 ס"מ מתחת לרום הקיר. כל הקירות יהיו אופקיים ויעוצבו בצורה פלסטית עם גומחות לארונות חשמל, בזק או טל"כ, ולצמחייה הפונה לרחוב.
3. קירות וגבולות בין מגרשים שאינם פונים לרחוב מבטון או אבן עם גדר רשת בתוך מסגרת צינור.
4. קירות גדר מסביב ליחידות צמודי קרקע הפונים לחזית הרחוב, שפ"פ או שצ"פ באבן ובגובה 1.60 מ' לפחות מפני המדרכה, בכדי לאפשר פרטיות לדירות הנ"ל.
5. ניקוז הקיר יהיה נסתר.
6. במקרה של הפרשי גובה בחזית יבנה עמוד מאבן בגובה 1.20 מ', ברוחב 80 ס"מ כדי לאפשר חיבור מעקה סבכה.
7. החניות והמסעות מאבנים משתלבות סימון החניות+ מספור באבן בצבע לבן. לא תותר בנייה מבני עזר לחנייה לרבות חנייה מקורה, אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין ובהתאם לכללי הבנייה וכחלק מבקשה להיתר בנייה.
8. לכל קבוצת בניינים תתוכנן פינת ישיבה מרכזית עם פרגולה.

9. פינוי אשפה בהתאם לדרישת העירייה.
10. מערכת השקיה ממוחשבת לבניינים עם ראש מערכת לכל כניסה.
11. ישולבו עצים מעוצבי גזע מס' 8 מעולה בתוך החניות על מנת לשבור ולהצל את משטחי החנייה. העצים יהיו בעיקר עצים נשירים, עץ לכל 4 חניות.
12. אדמת גן תהיה מסוג מעולה ללא פעילות, אבן או פסולת בנייה, בעובי 30 ס"מ לפחות מיושרת ומתאימה לשתילה.
13. מדשאות יונחו בשטחים.
14. פילרים לסוגיהם ימוקמו בקיר פיתוח בניצב לחזית הרחוב ויהיו בנישה סגורה. לא תותר כל חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה. דלתות כל ארונות התשתית יהיו דלתות כפפה מפח בלבד.

ב. פיתוח חצרות בבניינים מדורגים:

1. כניסה מכיוון הכיכרות והרחובות.

3. כיכרות, מדרכות, ושבילים ציבוריים להולכי רגל:

מרוצפים באבן או באבן משתלבת משולב בפסי אבן כורכרית (בהתאם לדרישות הועדה המקומית).
לאורך השביל שדרה של עצים, תאורה, ספסלי עץ ופחי אשפה. השבילים מיועדים להולכי רגל בלבד, ויש למנוע כניסה לכלי רכב על ידי הצבת מחסומי דרכים מבטון מצופה גרנוליט.
הפיתוח בתחום הכיכר יכלול בית גידול לעצים בוגרים בעומק 1.5 מ' לפחות, במידה והכיכר מעל חנייה תת קרקעית.
בשטחי הציבור הגדולים שבחזית הפונה לכיוון רחוב דואני יישתלו עצים רחבי נוף, היוצרים צל ונשירים בחורף על מנת להקל בתקופת הקיץ ותקופות המעבר את קרינת השמש החזקה.

4. ריהוט רחוב:

ריהוט הרחוב ימוקם בתיאום ובאישור הרשות המקומית לאורך הרחובות, השבילים הציבוריים, בגינות הציבוריות ובכיכרות.

1. ספסלים - ספסלי עץ עם משענת על שלד מתכת דגם איילון תוצרת שחם אריכה או שווה ערך.
2. פרגולות - בגינות הציבוריות ישמשו להצללת פינות ישיבה ויהיו ממתכת ועץ עם רשת עץ מעל.
3. סלי אשפה - ממתכת עץ או בטון מצופה גרנוליט וימוקמו ליד ספסלים ופינות ישיבה.
4. מתקני שתייה, עציצי רחוב, מחסומי רכב יהיו מבטון מצופה גרנוליט או מתכת.

5. מעקות:

מעקות בטיחות במדרכה, מעקות להגנת צמחייה, יהיו ממתכת ויעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד.

6. גינן:

אין לעקור עץ ללא אישור מהנדס העיר. עץ שיעקר לאחר קבלת רשיון יינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להעתקה, הוא יוחלף ב-3 עצים חדשים בוגרים.

1. דשאים - הדשאים יונחו במרבדים (שטיחים), שטחי הדשא יעוצבו בצורה שתקשה על משחקי כדור בגינה הציבורית. (שיפועים).

2. עצי מדרכה - יהיו עצים מעוצבי גזע, מס' 8 מעולה או יותר. ויהיו מוגנים ע"י מגיני עצים ממתכת בגובה 1.5 מ' ויכוסו בסריג מתכת אופקי.

3. ערוגות צמחים - במדרכות וברחובות משולבים יתוחמו ע"י אבן שפה משופעת קטומה. גמר גרנוליט, במקומות שידרשו תוקם גדר מתכת נמוכה להגנה על הצמחייה.

7. מערכת השקייה בשטחים ציבוריים:

תחולק לפי קטעים ובתאום עם מחלקת הגינן של העירייה. תהייה ממוחשבת. בשטחי דשא יותקנו ממטרות ומתזי גיחה. בשטחי שיחים - טפטפות. ראש מערכת יכלול כל המרכיבים הנדרשים כולל מערכת הפעלה חשמלית וארגז ראש מערכת תת-קרקעי או עילי מוגן בסידור מתאים שיאושר ע"י הרשות.

אניטון גבינט

אדריכלית נוף-15921 №

טל: 03-6952879 מקם.

11.1.2007

חידוש שכוונות ותיקות ביבנה **תכנית מפורטת - שיכון חסכון**

תכנית מפורטת מס' יב / 157 / 4

נספח למערכות המים והביו דצמבר 2000 - מהדורה מס' 1

א. כללי

- מערכות המים והביו הקיימות במתחם התכנית מתאימות לחלוקת הבינוי ל"פלחים", ומאפשרות את הבינוי של הבניינים בכל אחד מה"פלחים" ללא תלות במערכות של האחרים. למעט באם הבינוי המפורט ו/או דרכי הביצוע יחייבו שינוי במערכת של ה"פלח" השכן.
- בתחום ה"פלח" המערבי עובר קו מקורות המהווה את אחד ממקורות האספקה הראשיים לעיר. יש לתאם את המיקום המדויק של תוואי הקו עם הבינוי המפורט של הפלח המערבי. יש לקחת בחשבון אפשרות שיהיה צורך להסיט את הקו (או קטע ממנו) לפי דרישות חב' מקורות.

ב. מערכת המים

- רשת המים הראשית לאורך שד' דואני ושד' העצמאות שבתחום התכנית היא ישנה מאוד ומיועדת להחלפה במסגרת תכנית האב העדכנית שנמצאת בהכנה.
- יש לקחת בחשבון את החלפת הקו העירוני הראשי בשד' דואני (מחיבור מקורות ליד צומת רח' שבזי ועד לשד' העצמאות) ובשד' העצמאות.
- הבניינים המיועדים להריסה במתחם מקבלים אספקת מים מרשת נפרדת המשרתת רק אותם. רשת זו ישנה וחייבת החלפה. במסגרת העבודות של ה"פלח" הראשון, יש להביא בחשבון התחברות לרשת המים העירונית הראשית בשד' דואני, לרבות חיבורים זמניים עבור ה"פלחים" שיבוצעו בשלבים מאוחרים יותר.

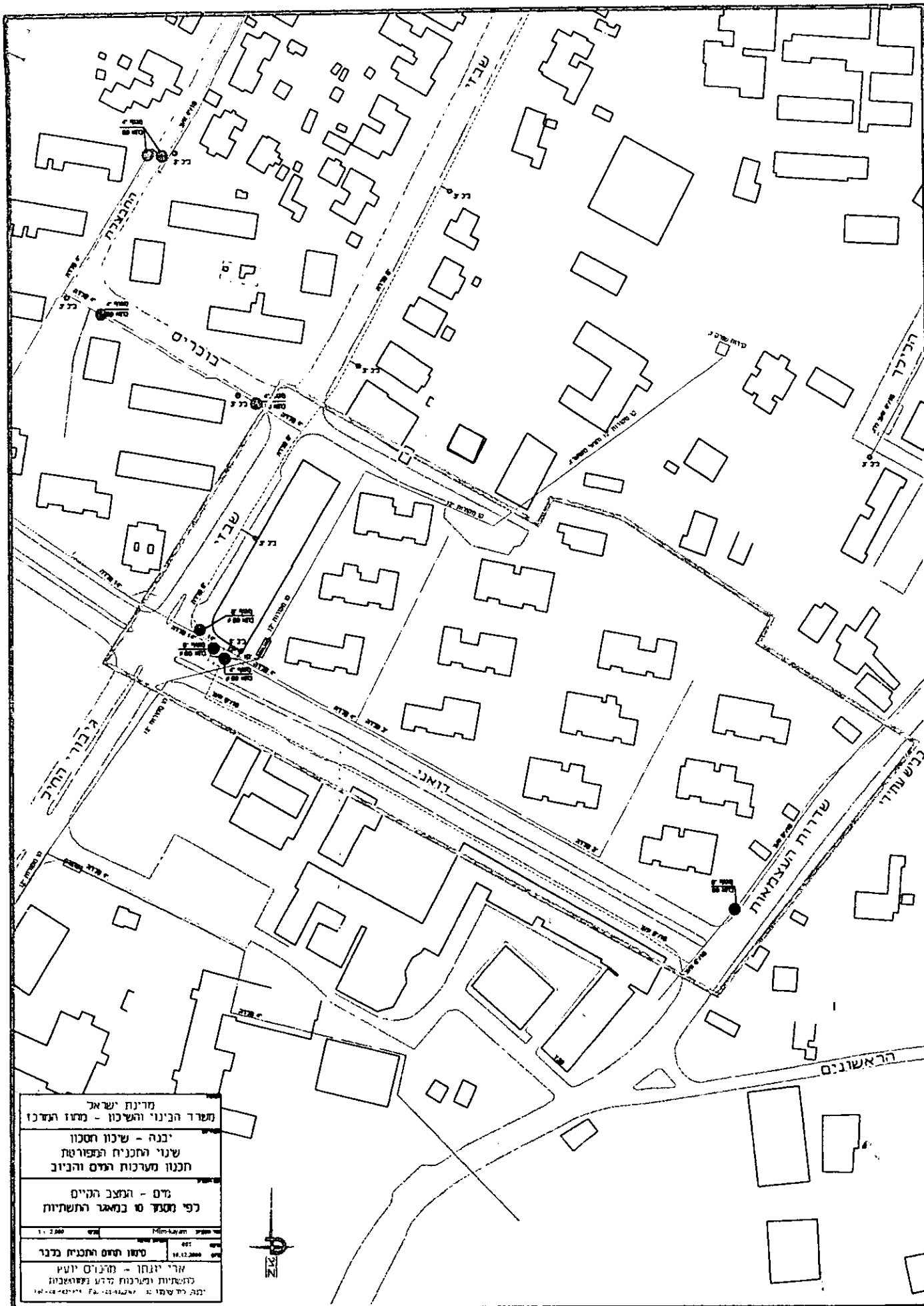
ג. מערכת הביו

- אין קווים עירוניים ראשיים החוצים את מתחם הבינוי. יש חיבור של מספר בתים מצפון למתחם, המחברים לרשת פנימית של ה"פלח" השני ממזרח ושניתן לשנות את חיבורם מערבה לקו הקיים ברח' בוכריס.
- מאספי הביו הביו הראשיים של מתחם התכנית (בשד' דואני) ובעיקר המשך המאסף לאורך רח' החבצלת הם מקווי הביו הראשונים של העיר. מצבם של קווים אלו גרוע ביותר וכבר היום הם פועלים בקצה גבול יכולתם.
- התכנית צריכה לקחת בחשבון את שיקום המאספים הראשיים.

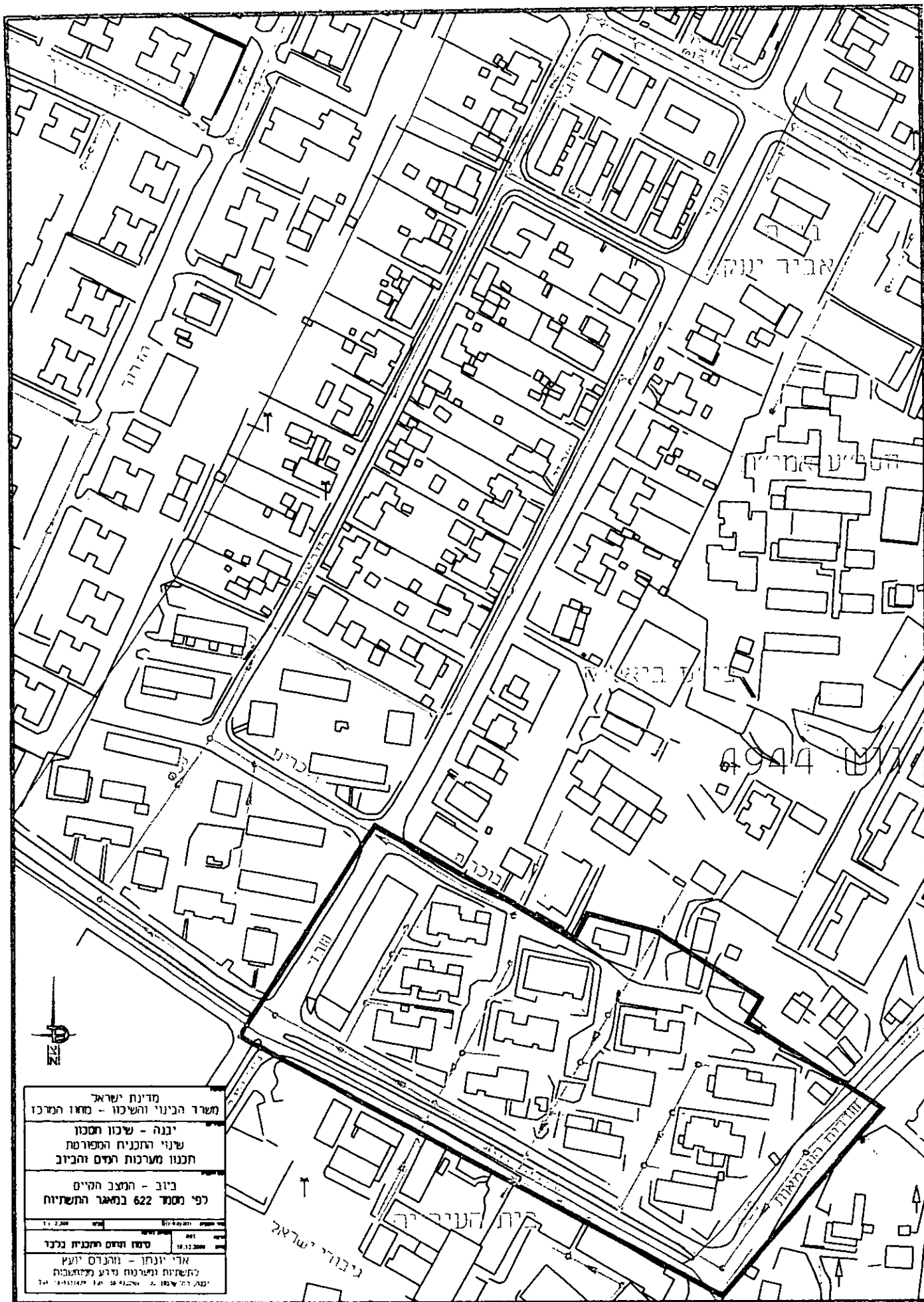
מצורפות התכניות: מים - מצב קיים קנ"מ 2,000 : 1
ביו - מצב קיים קנ"מ 2,500 : 1

אדי יונתן - מהנדס יועץ רח' ערמון 32 יבנה מיקוד 81512 טל' 08-9421479 פקס' 08-9322966

אדי יונתן
מהנדס יועץ



ארי יגנח
מחלקת תכנון



מדינת ישראל	
משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז	
יבנה - שכונת חסנו	
שנייה התכנית המפורטת	
תכנון מערכות תחום הכיבוי	
כיוון - המצב הקיים	
לפי מספר 622 במאגר התשתיות	
מספר תוכנית	401
תאריך	18.12.2009
סמל תחום התכנית בכר	
ארי יונתן - מהנדס יועץ	
לתשתיות ומערכות תחום התכנית	
יבנה, דרך שפלה 2, תל אביב 6100000	

ארי יונתן
מהנדס יועץ

אינג' מנחם נדיר-מהנדס חשמל

תכנון מתקני חשמל ומעליות
רח. הרואה 64 דמת גן 52401. טל. 6160311, 6160411, פקס: 6160411

07.01.2000

905\2000

לכב'

מר עמוס ברנדיס - אדריכל

רח" אשכול 36,

הוד השרון - 45343

מסירה בפקס: 09.7446017

הנדון: תכנון כללי ב"שיכון חסכון" ביבנה
הכנת נספח לתוכנית מפורטת

ברצוני להביא לידיעתך טיפולי בהכנת הנספחים לתוכנית מפורטת
שאתה מכין להתחדשות עירונית של "שיכון חסכון" ביבנה.

התכנון הכללי אשר נתבקשתי בהזמנה לבצע כולל ביקור באתר,
בירור פרוגרמה בעיריית יבנה ופגישות בחברת החשמל, "בזק" ו"ערוצי זהב".
עד היום נפגשתי לצורך איסוף נתונים עם אנשים מחברת החשמל, "בזק"
ו"ערוצי זהב". ביום הראשון 31 בדצמבר 2000, היתה לי פגישה גם
עם מר דוד שיטריט מהנדס העיר יבנה.

אפרט מטה בכתב סיכום דברים של הפגישות הנ"ל:

חברת החשמל לישראל בע"מ

נפגשתי עם מר יהודה גלינסקי מהנדס מרחבי ראשון לציון - רחובות.
לאחר מסירת מידע על היקף הבינוי במתחם "שיכון חסכון" התברר
דרישות חברת החשמל כך:

בבנין 14 קומות בפלח א' ובנין 14 קומות בפלח ג' ייבנו חדרי טרנספורמציה,
חדר אחד בכל בנין וכל חדר כזה מתאים לשני טרנספורמטורים,
החדרים ייבנו בקומת הקרקע עם אפשרות הגעה נוחה של רכב.
מיקום סופי לחדרים הללו יקבעו בזמן תיכנון המבנים ע"י אדריכל הבנין בתאום
עם חברת החשמל.
קו הזנה במתח גבוה יגיע מכיוון שדרות העצמאות בתווי של החלק האחורי של המגרש
אל חדר הטרנספורמציה בפלח א', בבנין 14 קומות.
מחדר זה בתווי מקביל לקו האחורי של המגרש ימשיך קו הזנה במתח גבוה לפלח ג'
בבנין 14 קומות עד לתוך חדר טרנספורמציה שני. נא לראות סימון התווי
בתרשים המצורף.

אינג' מנחם נדיר-מהנדס חשמל

תכנון מתקני חשמל ומעליות
רח. הרוואה 64 דמת גן 52401. טל. 6160311, 6160411, 6160411:קס 6160411

כ"כ בפגישה שהיתה לי עם מר דוד שטרית, מהנדס העיריה נתבקשתי לרשום שיש לטפל בפירוק הקו מתח גבוה העילי הקיים לאורך שדר" דואני והתקנת קו חדש במקומו על ידי כבלים תת קרקעיים.
מסרתי למר שיטורית שלא ידוע לי העלות הכספית של העבודה הזאת, שאלתי על כך בחברת החשמל, אבל כפי שחשבתי לא יכלו לתת תשובה בלי לבקש מהם תכנון הדבר, עם קביעת אומדן כספי.
פעולה זאת עצמה עולה בסכום משמעותי, שיהיה צורך לשלם אם רוצים לדעת עלויות.

"בזק" חברה ישראלית לתיקשורת

נפגשתי עם מר יואב בלולו, ממחלקת תצפ"ית ברחובות.
לאחר מסירת מידע על היקף הבינוי במתחם "שיכון חיסכון" התבררו דרישות "בזק" כך:

בקצה הדרומי של המתחם בצד האחורי קיים גוב תת קרקעי. מגוב זה יש להתקין צנרת תת קרקעית בקוטר של "4", כמסומן בתרשים המצורף, עד לגוב תת קרקעי חדש שייבנה על קו מאחורי המתחם בין פלח ד' לפלח ג' ומגוב זה יש להתקין צנרת תת קרקעית עד לגוב תת -קרקעי אחר שייבנה על קו מאחורי המתחם בין פלח א' לפלח ב'.
אם לא ניתן לבנות שני גוברים אלו וגוברים אחרים שידרשו בגלל חניון תת -קרקעי המתוכנן, יבנו על הקו המגרש גומחות בטון ובתוכם ארונות סעף של "בזק" הערה:

פתרון זה מומלץ מאוד לאחר שחברת "ערוצי זהב" דורשת בניית גומחות בטון לצרכים שלה, כך שאפשר לבנות גומחות מבטון משותפות לשני התפקידים.

משני גוברים אלו תותקן צנרת תת קרקעית "4" עד לגוברים חדשים, אחד בין הפלח ג' ופלח ד', וישרת פלח ג' וד' כאשר ייבנו, ואחר בין פלח א' ופלח ב', אשר ישרת פלח א' ופלח ב' כאשר ייבנו.

אבל כדי למנוע בעיות עם החניון התת קרקעי, עדיף להתקין גומחות מבטון בצמוד אל הבנין האחורי בפלח ג' ועוד גומחת בטון צמוד אל הבנין האחורי בפלח א'.
קוטר הצנרת התת קרקעית לצרכי "בזק" במתחם רשום בתרשים המצורף.

"טלוחיה בכבלים" ערוצי זהב

נפגשתי עם מר שלומי צדוק - מפקח תשתיות בחברת "ערוצי זהב", בעלת הזיכיון ביבנה.
לאחר מסירת המידע על הקף הבינוי מתחם שיכון חיסכון, התבררו דרישות "ערוצי זהב" כך:

בקצה הדרומי של המתחם בצד האחורי קיים ארון חיבורים של טלוחיה בכבל,
(מס A677)

אינג' מנחם נדיר-מהנדס חשמל

תכנון מתקני חשמל ומעליות
רח' הרואה 64 רמת גן 52401. טל. 6160311, 6160411, פקס: 6160411

מארון חיבורים זה יש להתקין צנרת תת קרקעית לאורך גבול המגרש 63x2 מ"מ לארון חיבורים ראשון אשר ישרת פלח ד ופלח ג ומשם לארון חיבורים שני אשר ישרת פלח א ופלח ב, כל פלח כאשר יבנה בעתיד. מארון החיבורים אל כל בנין יש להתקין 2 צינורות של 50 מ"מ כ"א. באדמה של חצרות המבנים או בתוך החניון התת קרקעי.

תאורת רחובות ושבילים:

נפגשתי עם מר דוד שיטריט מהנדס עיריית יבנה וביקשתי פרטים על תאורת הרחובות והשבילים אותה רוצה העיריה לבצע כאשר יבנו הבנינים החדשים.

כיום, בפנינת שדר' דואני ושדר' העצמאות קיימת מרכזיה לתאורת רחובות ישנה. עיריית יבנה מתכננת לפרק המרכזיה הקיימת ולהתקין במקומה מרכזיה חדשה אשר תשרת בעתיד גם הדרישות של הרחובות והשבילים של שיכון חסכון.

הצעתי למר דוד שיטריט להכין בתוך המרכזיה החדשה של תאורת רחובות מקום פנוי לתוספת של 6 מעגלים לכיסוי דרישות התאורה החדשה.

הערות כלליות:

בפגישה עם מר שיטריט, שמעתי ממנו על כך שיתכן שלא תהיה אפשרות לבנות במתחם לפי חלוקה של "פלחים" אלא לפי האפשרויות אשר תהיינה על בסיס הסכמת התושבים הגרים בבנינים הקיימים. מר שיטריט מבקש להתחשב מהאפשרויות השונות הרבות אשר יכולות להוצר בזמן הברורים עם התושבים.

לידיעתך וטיפולך,

בכבוד רב  אינג' מ. נדיר - מהנדס חשמל

תכנון מתקני חשמל ומעליות
אינג' מ. נדיר

טל. 6160311-03, פקס. 6160411-03
רח' הרואה 64, רמת-גן 52401 18.01-2007

העתק:

מר דוד שיטריט - מהנדס עיריית יבנה
מר גלעד פונק - מהנדס חשמל מחחי- משרד הבינוי והשיכון
מר טימור מגרלי - אדריכל משרד הבינוי והשיכון מחח המרכז