

4017314

נבדק וניתן להפקיד **25.08.08**
 תאריך תאריך
 מתכנ המחז

משרד הפנים מחוז מרכז
22.09.2008
פ ת ק ב ל
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - יבנה

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' יב / 201 / 4
 שינוי לתכנית מס' יב201 / ולתכנית המתאר יב / 600

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית בסמכות ועדה מקומית.

מתנ"ח יבנה

מרכז משולב לתחבורה, שירותי מסחר, תרבות ובילוי

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' יב / 201 / 4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25/5/08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
יבנה
תכנית מפורטת/בינוי מס' יב / 201 / 4
ביטולה מס' 200306 מיום 01.07.03
חוקת המחוזית לא אישרה את התכנית
יו"ר הועדה
יו"ר הועדה

12.10.04
 עדכון להפקדה:
 30.07.07
 1.08.07
 8.09.08

מתח"ם יבנה -
מרכז משולב לתחבורה, שירותי מסחר, תרבות ובילוי

הועדה המקומית יבנה יזמה הליך תכנוני, בתאום עם רכבת ישראל ומע"צ, שעיקרו שדרוג הפעילות במתחם המיועד למתח"ם, לנוחות אוכלוסיית המשתמשים, והפיכתו למרכז משולב לשימושי תחבורה, מסחר ושירותים אישיים, שימושי תרבות ובילוי.

התכנית המוצעת תאפשר במתח"ם שילוב ויצירת קשר בין תחנת הרכבת ותחנת האוטובוסים ומעבר בין אמצעי התחבורה השונים: רכבת, אוטובוסים עירוניים ובין עירוניים, מוניות וכלי רכב פרטיים.

בנוסף לפעילות התחבורתית במתחם מציעה התכנית רה-תכנון ושדרוג הפעילות המסחרית שתכלול חנויות מסוגים שונים, שירותים אישיים ועסקיים ומרכז תרבות ובילוי שיכלול בתי קולנוע, מועדוני נוער, חדרי משחק (כגון אולם באולינג), אולמות הרצאה וסדנאות.

על-פי התכנית המתחם כולו יתוכנן כיחידה תפקודית אחת, ללא גדרות או קירות הפרדה בין המגרשים. תותר בניה בשלבים בהתאם לתכנית בינוי מנחה, בתנאי שכל שלב יתפקד כיחידה עצמאית הכוללת פתרונות נאותים להסדרי תנועה וחניה וכל התשתיות הנדרשות.

פרק 1 - כללי

1.1 - שם התכנית : **תכנית שינוי מתאר מס' יב/ 201 / 4**
שינוי לתכנית מס' יב/ 201 ותכנית המתאר מס' יב/ 600

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה, בתכנית עתידית בסמכות ועדה מקומית, הנגזרת מתכנית זו.

מתח"ם יבנה - מרכז משולב תחבורה, מסחר תרבות וביילוי

1.2 - המקום : מחוז המרכז
עיריית יבנה

1.3 - בעל הקרקע : עיריית יבנה, מינהל מקרקעי ישראל ע"י רכבת ישראל.

1.4 - היזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה יבנה.

1.5 - עורך התכנית : ל.קאופר, י.לביא - תכנון אסטרטגי אורבני ואדריכלות
רח' ליפסקי 10 תל-אביב - 62195
טל': 03-6025067 פקס : 03-6020067

1.6 - שטח התכנית : 43.8 דונם.

1.7 - גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.

1.8 - גושים וחלקות : גוש : 5738 חלקות : 10, 8 וחלק מחלקות : 7, 8, 9, 11.
גוש : 4919 חלק מחלקות 14, 15, 16.
גוש : 5739 חלק מחלקה 35.

1.9 - מסמכי התכנית : 8 דפי הוראות בכתב
תשריט התכנית ערוך בקנה מידה 1: 1,000
נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1: 500 מחייב לעניין קווי בנין
נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בק.מ. 1: 500 מחייב לנושא סימון זיקת הנאה
לכניסת הציבור לחניון הרכבת.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.10 - מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז משולב לתחבורה, מסחר, תרבות וביילוי שעות פנאי ע"י :
שינוי יעוד מש.צ.פ. לחניה ציבורית, לש.ב.צ. מיוחד, לרצועת רכבת
לדרך ולמתני"ח. שינוי יעוד ממתני"ח לש.ב.צ. מיוחד, שינוי יעוד
מדרך למתני"ח חניה ציבורית ורצועת רכבת, שינוי יעוד ש.צ.פ.
ודרך לרצועת רכבת (בהתאמה לתכנית מח/ 148)
וכל זאת במטרה :

- א. להרחיב את השטח המיועד למרכז תחבורה משולב ולשלב בו את תחנת הרכבת המתוכננת בתחום רצועת הרכבת.
- ב. להרחיב את השימושים המותרים במתחם ולכלול בהם שימושים נוספים לשירות אוכלוסיית העיר ואוכלוסיית המשתמשים בתחבורה הציבורית.
- ג. לקבוע מגרש ציבורי מיוחד לפעילויות תרבות ובילוי שעות הפנאי.
- ד. לקבוע זכויות והוראות בניה במתחם.
- ה. לקבוע הוראות לשינוי בינוי ועקרונות מנחים למערך תפקודי משותף להסדרי תנועה וחניה, לכלל השימושים בתחום התכנית.
- ו. לקבוע תחום והוראות לעריכת איחוד וחלוקה שיאושר בתכנית עתידית, בסמכות ועדה מקומית, הנגזרת מתכנית זו.

1.11 - יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו משנה את הוראות תכניות מס' יב / 201 (להלן "התכנית הראשית") ואת תכנית המתאר מס' יב / 600 ותכניות חלוקה תקפות בתחומה.
- ב. על מגרש מס' 3 בתכנית זו, יחולו הוראות תכנית מחוזית מס' מח / 148 (להלן "תכנית רכבת ישראל מח / 148") בכל הקשור לבניית מבנה התחנה.
- הסדרי התנועה והחניה במגרש זה יהיו עפ"י הוראות תכנית זו ונספח התנועה והחניה המצורף לה.

1.12 - הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית יבנה.

1.13 - שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע בשלבים. משך הביצוע 15 שנים.

1.14 - חלוקה ורישום:

חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריט ועפ"י תכנית מדידה לצורכי רישום שתוכן ע"י מודד מוסמך ותאושר כחוק.

1.15 - איחוד וחלוקה:

התכנית קובעת מתחם לאיחוד, שיאושר בתכנית עתידית, בסמכות ועדה מקומית, הנגזרת מתכנית זו. ניתן יהיה לאשר מתחמי משנה לאיחוד וחלוקה.

1.16 - רישום זיקות הנאה:

בתחום התכנית, בכל שטחי החניה, תרשמה זיקות הנאה הדדיות, בין המגרשים, למעבר כלי רכב וחניה. בכניסה לחניון תחנת הרכבת, בשטח המסומן בתשריט התכנית, תירשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור, ולכניסה לחניון הרכבת.

1.17 - היטל השבחה:

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות היטלי השבחה כחוק.

פרק 2 - תקנות לאזורים

2.1 - מתנ"ח – מרכז תחבורה משולב (צבוע בתשריט בפסים אפורים אלכסוניים) מגרשים מס' 1, 2,

מיועד להקמת מרכז משולב לתחבורה, מסחר, תרבות ובילוי שעות פנאי.
השימושים המותרים:

במגרש מס' 1 - תחנת תדלוק קיימת, עפ"י התכנית המאושרת יב/201 .
מרכז מסחרי הכולל חנויות במגוון גדלים וסוגים כגון: חנויות רשת בתחום המזון, אופנה והנעלה, ספרים וכדו', מסעדות, שירותים אישיים ועסקיים, משרדים, מרפאות, מעבדות, מכוני בריאות וכדו'. מותר יהיה לשלב בבניין שימושים נוספים בתנאי שיעמדו בתקני תברואה ואיכות סביבה. לא יותרו שימושים שעלולים לגרום למטרד סביבתי.

במגרש מס' 2 – חניה, מיסעות לכלי רכב, מעברים ומדרכות להולכי רגל, רציפי העלאה והורדת נוסעים, אזורי המתנה ושרות לכלי רכב ציבוריים.
עבודות פיתוח כולל: סלילת מיסעות, ריצוף מדרכות, ככרות ורחבות, הצבת ריהוט גן ונוי, שילוט, נטיעות ושטחי גינון, תאורה וכל סוגי התשתיות הדרושות.

2.2 רצועת רכבת - (צבוע בצבע אפור) – מגרש מס' 3

במגרש מס' 3 – יותר מבנה תחנת הרכבת, מתקנים ושירותים הנדרשים להפעלת התחנה ושירות הנוסעים, עפ"י הוראות תכנית רכבת ישראל מס' מח' 148 .
תחנת אוטובוסים כולל רציפים עירוניים ובינעירוניים רציפים להעלאה והורדת נוסעים, אזורי ישיבה ומנוחה, דלפקים למכירת כרטיסים וכל שימוש דומה לשרות נוסעי התחבורה הציבורית ואוכלוסיית משתמשי חנה וסע.

2.3 שטח ציבורי מיוחד - (צבוע בחום ופסים אלכסוניים בחום בהיר) – מגרש מס' 4

יותר שימושים ציבוריים למטרות תרבות ובילוי שעות פנאי כגון: אולמות הרצאה, אולמות קריאה וספרייה, מועדוני נוער, מועדוני תרבות וספורט, אולמות משחקים כגון: באולינג, בתי קולנוע, ושימושים דומים ומשלימים.

2.4 - חניה ציבורית - (צבוע בתשריט באדום ופסים אלכסוניים) – מגרש מס' 5

ישמש לחניית כלי רכב. יהווה חלק בלתי נפרד מתכנון ותפקוד מגרש המתנ"ח וישמש את כלל ציבור המשתמשים במרכז המשולב .

2.5 - דרך מאושרת ו/או מוצעת - (צבוע בתשריט בחום או אדום) – מגרש מס' 6

הדרכים המסומנות בתשריט מיועדות לשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות, קווי תשתיות לסוגיהם עילים ו/או תת-קרקעיים.

פרק 3 - הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרים

3.1. - זכויות והוראות הבניה - מצב קיים

יעוד	שטח מגרש בד'	שטח בניה מותר	שימושים	מס' קומות	קווי בנין במטרים
מרכז תחבורה וחניונים	16.3	25% = 4,075 מ"ר	תחנת אוטובוסים, שירותים לנוסעים ולנהגים, מסעדה, מזנון, שטחי מסחר, ומשרדים חניון, שירותי דרך, דלק ורכב. חניה, מתקני שטיפה וטיפול.	-	- עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה מחוזית (עפ"י הוראות תכנית יב/201) - 4 ק' מעל ק. כניסה + ק' מפולשת (עפ"י תכנית הבינוי המאושרת)
ש.צ.פ.	8.1	-	נטיעות, גיזון, חניית רכב פרטי ומתקנים כגון: שולחנות, ספסלים, ברזיות, לשירות ומנוחת נוסעים, מתקני משחק וספורט ושירותים הנדסיים.	-	-

- זכויות והוראות הבניה - מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי בד'	שטח עיקרי מרבי במ"ר	שטחי שירות מרבי במ"ר	תכנית הבניה	מס' קומות מכסימלי	קווי בנין במטרים
				מעל מפלס פני הקרקע	מעל מפלס פני הקרקע		קדמי וצדדי ואחורי
מתני"ח	1	12.000	10,000 * (בשני שלבים)	4,800 *	60%	2 ק' + ק. טכנית ***	בהתאם לנספח הבינוי.
	2	6.000					קו בנין קדמי לדרכים: דרך הים ורח' שידלובסקי לא יפחת בכל מקרה מהמצוין ברוזטה.
	3	10.000					תחנת רכבת עפ"י הוראות תכנית מח/148 + פיתוח והסדרי תנועה וחניה כולל גיזון ופגולות והצללות וכדו', בהתאם לעקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית ובתיאום עם הועדה המקומית.
ציבורי מיוחד	4	1.100	2,000	500		3 ק' + ק. טכנית ***	אפס ו/או קירות משותפים עם בניין המתני"ח.
חניה ציבורית	5						לא תותר כל בניה. עפ"י שיקול הועדה המקומית תותר בנית עמדות שומר בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר. יותרו עבודות פיתוח להסדרי תנועה וחניה, עבודות ריצוף גיזון וכדו'.

הערות לטבלה

* בשלב א' תותר בניית שטח עיקרי עפ"י זכויות מאושרות בתכנית יב/201, בתוספת שטחי שירות, לשימושי המתני"ח.

** תותר בניית גלריות, עפ"י הוראות החוק, ובמסגרת זכויות הבניה המותרות.

*** גובה המבנים לא יעלה על +45 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות ומתקנים טכניים).

3.2 **שלבי ביצוע התכנית:**

התכנית תבוצע ב- 2 שלבים:

שלב א' – מימוש זכויות בניה מאושרות לשימושי המתני"ח כמפורט בסעי' 2.1.
שלב ב' – תוספת בניה לשימושים ציבוריים, כמפורט בסעי' 2.3 ולשימושי המתני"ח.
ניתן יהיה להקדים לשלב א' בניה לשימושים ציבוריים, בתיאום עם משרד התחבורה.

3.3 **עקרונות בינוי ועיצוב:**

הבניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית וכמפורט להלן:

3.3.1 הבניה בכל תחום התכנית תתוכנן כיחידה תפקודית אחת, ללא גדרות או קירות הפרדה בין המגרשים.

3.3.2 עיצוב ארכיטקטוני של המבנים, הגגות והמתקנים הדרושים לתפעול המבנים, וכן הפיתוח והגינון בשטחי החניה ובשטחים הפתוחים יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית.

3.3.3 תותר חלוקת שלב א' של הבניה לשלבים נוספים ובתנאי שכל שלב יתפקד כיחידה עצמאית הכוללת פתרונות נאותים להסדרי תנועה חניה וכל התשתיות הנדרשות.
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הסדרים זמניים לשלבי ביניים, בהתאם לשיקול דעתה ותאום עם גורמים נוספים, עפ"י הצורך.

3.3.4 מבנה תחנת הרכבת במגרש מס' 3 יבנה עפ"י הוראות תכנית רכבת ישראל, תכנית מס' מח/ 148.

3.4 **תנועה וחניה:**

3.4.1 הסדרי התנועה והחניה בתחום התכנית כולה יתוכננו כיחידה תפקודית אחת ויתנו מענה לכל השימושים המותרים בתחומה. החניה תהיה מגוננת: עץ אחד על כל 4 חניות.

יותר פיתוח בשלבים ובתנאי שיובטח תפקוד עצמאי נאות של כל שלב, ללא תלות בשלבי פיתוח אחרים.

3.4.2 נספח התנועה המצורף לתכנית זו, יאושר ע"י משרד התחבורה ויהווה מסמך מנחה בכל הקשור להסדרי תנועה וחניה.
שינויים ועדכונים הנדרשים מתכנון מפורט שיוצגו בהיתרי הבניה ויאושר ע"י גורמי התנועה, לא יהיו שינוי לתכנית זו.

3.4.3 כל שטחי החנייה בתחום התכנית ישמשו את כלל משתמשי המתני"ח.
מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה הארצי (התשמ"ג – 1983) או עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
בשלב ב', עפ"י הצורך, תותר בניית חניה במפלסים עלילים.

3.4.4 הסדרי תנועה וחניה יבוצעו ב-2 שלבים:
בשלב א' – שלב מימוש זכויות בניה מאושרות – לפי נספח התחבורה הקיים.
בשלב ב' – שלב תוספת זכויות מעל הזכויות הקיימות – תיסגר המפרדה כך שיבוטלו הפניות שמאלה, בכניסה הדרומית למתח"ם, והסדרת מעגל תנועה בצומת הצפוני, או לחילופיו הסטת הכניסה הדרומית צפונה,

כך שניתן יהיה לאפשר פניות שמאליות גם מכניסה זו.
באישור משרד התחבורה ניתן יהיה להשאיר את הפניות השמאליות,
עד לתוספת תנועה שתחייב את סגירת המפרדה על-פי שלב ב'.

3.4.5 תנאי לביטול בפועל של הדרך, שבאה לידי ביטוי במשולש המהווה קטע מרביע הצפון-מזרחי של מחלף יבנה, יהיה תוקף לתכנית מח/228.

3.4.6 התכנון המפורט והסדרי התנועה יתואמו עם רכבת ישראל.

3.5 תנאים להוצאת היתרי בניה :

3.5.1 תנאי להוצאת היתר בניה, אישור איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית, בהתאם ל סעי' 1.16 שלעיל.

3.5.2 כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח אשר תתייחס למפלסי הכבישים המתוכננים ויתן פתרונות לכל מערכות התשתית, תוך התייחסות לשלב הפיתוח הסופי.

3.5.3 הבקשה להיתר תכלול את סימון המבנה והסדרי התנועה והחניה בהתאמה לשלב הפיתוח המוצע ובהתחשב בתכנית הפיתוח הכוללת לשלב הסופי. בבקשה יפורטו הסדרי ביניים, עפ"י הצורך.

3.5.4 ביצוע הסדרי תנועה כמפורט בסעי' 3.4.4 .

3.6 הוראות סביבתיות :

3.6.1 בתכנית הפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה, כאמור בסעי' 3.3 לעיל, יוצגו הפתרונות לקליטה והחדרת מי הגשם.

3.6.2 במרכז המסחרי יתוכננו פתרונות פינוי שפכים שאינם סניטריים למתקן קדם טיפול טרם התחברות למערכת הביוב העירונית. יתוכננו הכנות לפתרונות פינוי מזהמי אוויר ומניעת ריחות ממסעדות ומעסקים להכנת מזון.

3.6.3 חדרי האשפה יתוכננו כחלק מהמבנה. החדרים יתוכננו בגודל מתאים לאיסוף והפרדת פסולת למחזור. בחישוב השטחים יילקח בחשבון שטח למתקני אחסון הפסולת למחזור.

3.6.4 תחנת הדלק תעמוד בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה לתחנות דלק (תחנה ציבורית קיימת) דצמבר 2003 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997.

פרק 4 - שירותים ותשתיות

4.1 אספקת מים וחשמל:

יהיו מרשתות האספקה הקיימות באזור.

4.2 ניקוז מי גשם:
על ידי חלחול - ניקוז טבעי בתעלות או צינורות תת קרקעיים והתחברות למערכת הניקוז הקיימת באזור.

4.3 ביוב:
סילוק השפכים יהיה בהתאם לפתרון הקיים באזור.
כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית.

4.4 אשפה:
האשפה תאווסן במתקנים כמקובל ברשות המקומית.
מקום הצבת המתקנים יהיה בתאום עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית.

חתימות :

הועדה המחוזית:

הועדה המקומית:

המתכנן ועורך התכנית :
ל.קאופר, י.לביא - תכנון אסטרטגי אורבני ואדריכלות
רח' ליפסקי 10 תל-אביב - 62195
טל': 03-6025067 פקס: 03-6020067