

4000252361

1

תכנית מס': 404-0117507 - שם התכנית: מתחם הכרמל יבנה יב 4/150

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1

הוראות התכנית

36 חלק

תכנית מס' 404-0117507

16 חלק

מתחם הכרמל יבנה יב 4/150

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 9/5/16
מינהל התכנון - מחוז מרכז 18/12/16
תאריך אדרי' דניאל בן-עמרם
מתכנתת מחוז מרכז



חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
"יבנה" 4/150/א
תוכנית מפורטת/בינוי מס': 404-0117507
בישיבה מס' 201301... מיום 10.2.13
להמליץ על אישור התכנית
הוחלט
מהנדס הועדה
מזכיר הועדה

מינהל התכנון - מהחז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 404-0117507
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והליטה
ביום 18.9.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
11-12-2016
נתקבל

דברי הסבר לתכנית

תכנית פינוי בינוי בין הרחובות כרמל וגלבוע הסמוכים לשד' העצמאות ביבנה. הפרוייקט כולל פינוי והריסת 3 מבני מגורים קטנים הכוללים 56 יח"ד שה"כ, 6 חנויות בקומת הקרקע והריסת קיוסקים ומקלט ציבורי. הבינוי חדש הכולל 286 יח"ד חדשות ב-4 מגדלים חדשים, 3 מבנים עוקבים ומדורגים בצורת מניפה, בני 16, 18, 20 קומות ומגדל עגול בפנית הרחובות בן 26 קומות כאיקון גבוה בכניסה לעיר. בינוי מתוך התייחסות להיבטים התכנוניים הרחבים של השכונה, שיפור תשתית הרחוב בהיבט התנועה, התחבורתי, החניה והדרכים, שיפור ההיבט הנופי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם הכרמל יבנה יב 4/150
		מספר התכנית	404-0117507
1.2	שטח התכנית		14.300 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יבנה

176501 קואורדינאטה X

642743 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ✓ רחוב הכרמל, נאות שז"ר, יבנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה ✓

נפה ✓ רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	הגלבע	39	
יבנה	הגלבע	37	
יבנה	הכרמל	1	
יבנה	הכרמל	2	

נאות שז"ר, יבנה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3506	מוסדר	חלק		97
4943	מוסדר	חלק		117
4945	מוסדר	חלק	50-51, 63, 146-149, 162	57, 65, 159, 161

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 600	שינוי		2559	2029	16/08/1979
יב/ 150	שינוי		2760		05/11/1981
זמ/ 28 /66	שינוי		2215		23/04/1976
יב/ 129	שינוי		2739		20/08/1981
יב/ 2 /150	שינוי		4561	5313	21/08/1997

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית							הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע			1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא							
כן	הסבר מילולי נספח ביוב	25/02/2014 ✓	27/11/2013	8		מנחה	ביוב
לא	מיקרואקלים	25/02/2014	01/03/2013		1:1000	מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח ביוב	25/02/2014 ✓	20/11/2013	1	1:250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	02/11/2016 ✓	01/11/2016	1	1:500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי- מחייבת חלקית לעניין קווי בניין וגובה.	24/03/2016 ✓	23/03/2016	1	1:250	מחייב	בינוי
לא	נספח תנועה	02/11/2016 ✓	18/07/2016		1:500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חות דעת כלכלית	19/02/2014 ✓	10/02/2014	17		מנחה	חות דעת כלכלית
לא	נספח נוף	02/11/2016 ✓	31/10/2016	1	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פסולת	01/03/2016 ✓	22/02/2016	14		מנחה	פסולת בניין
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	01/03/2016 ✓	24/07/2015		1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חות דעת על עצים בוגרים	17/02/2014 ✓	16/02/2014	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	27/10/2016 ✓	27/10/2016	1	1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	27/03/2016 ✓	24/03/2016	1	1:500	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית יבנה	יבנה	יבנה	יבנה	שד דואני	46	08-9433333	08-9433333	08-9433421	08-9433421

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גרופית הנדסה אזרחית בע"מ	03827	גרופית הנדסה אזרחית בע"מ	כרמי יוסף	היסמין	7	08-9140800	08-9286983	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	תל אביב- יפו	שד שאול המלך	39	03-6931545		
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בנין	125	03-9533333	03-7632132	DAVIDA@MMI.G OV.IIL
בבעלות רשות מקומית			עיריית יבנה	יבנה	שד דואני	46	08-9433333	08-9433389	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
z@zippor.co.il	03-5184295	03-5189426	40	מרכז בעלי מלאכה	תל אביב-יפו	צפור אדריכלים	67671	ברק צפור	עורך ראשי	אדריכל
zcybar@012.net.il	02-5672021	02-5631087	10	ארלוזורוב	ירושלים			זאב ברקאי	יועץ כלכלי	יועץ פרוגרמותי-כלכלי
rta@k-r-eng.co.il	04-9532853	04-9530444	45	גולומב	קרית טבעון	קר. תכנון תשתיות ופרוייקטים	120263	מרות חורי	יועץ תחבורה	מהנדס
lang.doron@gmail.com	04-6369061	04-6369266		(1)	גבעת חיים אחד	דורון לגנ-מומחה לטיפול בעצים		דורון לגנ	אגרונום	אגרונום
office@sbk-eng.co.il	03-9239004	03-9239003	14	אימבר	פתח תקוה	סירקין-בוכנר-קורנברג	4316	יאיר קורנברג	מהנדס	יועץ ביוב
eyal_kl@netvision.net.il		03-9024545	8	רקפת	מתן			אייל קליידר	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
zeevklein1@bezeqint.net		04-8754227	12	התל	קרית ביאליק		35188	זאב קליין	יועץ נופי	אדריכל
ramzi83@en-tvision.net.il	04-8520166	04-8542038	22	אל מותנבי	חיפה		883	רמזי קעואר	מודד	מודד
yair@qos.net.il	03-6033332	03-9191912	100	(2)	פתח תקוה	יאיר תורגמן	829	יאיר תורגמן	שמאי	שמאי
office@amph-ibio.co.il	03-7252774	03-7369972	1	יסמין	רמת אפעל	אמפיביו בע"מ			יועץ סביבתי	מקרקעין

(1) כתובת: קיבוץ גבעת חיים איחוד, ת.ד. 266.

(2) כתובת: רחוב ז'בוטינסקי 100 בפתח תקוה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חידוש מרקם עירוני בשטח התוכנית כ 14.3 דונם, במתחם הרחובות הכרמל ושדרות העצמאות. קביעת אחוזי בניה עבור 286 יח"ד במסגרת הליך של פינוי-בינוי. הריסת 3 מבנים ישנים בצורת "רכבת" ובניית 4 מגדלים חדשים. 3 מבנים עוקבים ומדורגים בצורת מניפה, בני 16 ו 18 ו 20 קומות. ומגדל בקווים עגולים ו/או רציפים בן 26 קומות, בפיתת הרחובות כאיקון מרשים בכניסה לעיר. הריסת קיוסק, מקלט ציבורי ו 6 חנויות ובניית 8 חנויות חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת אזור מגורים, שטח בנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות בזכויות בניה לייעודי הקרקע.
- ג. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין.
- ד. חנויות חדשות בקומת הקרקע.
- ה. התווית דרכים והרחבתן
- ו. קביעת שטחים למבני ציבור ולמסחר (כולל חזית מסחרית)
- ז. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 14.3

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
גודל היחידות יהיה 80 מ"ר כולל ממ"ד לכל היותר. ומספרן לכל הפחות יהיה 57 (לפחות 20% מסך היחידות).	57		+57 ✓		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
מתוכם 1050 מ"ר בתא שטח 120 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-150 מ"ר של מעון/ גן ילדים הנמצאים בקומת הקרקע של בניין מסי 4.	1,200		+1,200 ✓		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	286		+230 ✓	56	יח"ד	מגורים (יח"ד)
20% - 57 יח"ד בשטח עיקרי של 68 מ"ר = 3,876 מ"ר 80% - 229 יח"ד בשטח עיקרי של 108 מ"ר = 24,732 מ"ר 5% מסך השטח העיקרי של הדירות = 1,430 מ"ר 286 מרפסות בשטח של 12 מ"ר = 3,432 מ"ר	33,470		+33,470 ✓		מ"ר	מגורים (מ"ר)
מצב קיים - 6 חנויות ו-3 קיוסקים. מוצעים 8 חנויות של כ-40 מ"ר בבניין מסי 3, ובשצ"פ קיוסק בגודל של כ-40 מ"ר	360		+360 ✓		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	102, 103, 105 - 108
מבנים ומוסדות ציבור	120
מגורים ד'	1 - 4
שטח ציבורי פתוח	201, 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	107, 105
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	3
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	3, 2
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	3
חניה	דרך מאושרת	101
חניה	דרך מוצעת	107 - 105
חניה	מגורים ד'	3, 2
חניה	שטח ציבורי פתוח	201
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	דרך מוצעת	105
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	120
להריסה	מגורים ד'	4 - 2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	202, 201
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	120
קו בנין עילי	מגורים ד'	4 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	107 - 105
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	120
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	4 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,136	35.91
מגורים ג'	4,352	30.43
שטח ציבורי פתוח	4,813	33.66
סה"כ	14,301	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,014.72	35.07
דרך מוצעת	838.85	5.87
מבנים ומוסדות ציבור	1,028.68	7.19
מגורים ד'	4,328.01	30.26
שטח ציבורי פתוח	3,090.61	21.61
סה"כ	14,300.87	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
41.93	דרך /מסילה לביטול
199.34	זיקת הנאה
396.73	חניה



4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
<p>שימושים</p> <p>4.1.1</p> <p>-בקומת המרתף: חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחיד, שטחי שירות נלווים וכיוצ"ב.</p> <p>-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר לאחסון אופניים ועגלות, מחסנים חדרי אשפה לפי דרישת הרשות המקומית, חדרים טכניים, מועדון לשימוש הדיירים, שטחי שירות מלווים וכו'.</p> <p>-בקומת המגורים: מגורים, מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים שהנם ציבוריים, מחסנים וכיו"ב.</p> <p>-בתא שטח 4 יוקצו 150 מ"ר שטח עיקרי מקומת הקרקע לצרכי ציבור בשימוש כדוגמת חינוך, חברה, רווחה קהילה ודת, בהצמדה חלק מהחצר הצמודה, הכל בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>-בתא שטח 3 תותר חזית מסחרית.</p>	
	4.1.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. בתא שטח מס' 1 -תותר הקמת מבנה מגורים עד 26 קומות סה"כ (קרקע+24+ וגג).</p> <p>בתא שטח מס' 2 -תותר הקמת מבנה מגורים עד 20 קומות סה"כ (קרקע +18+וגג).</p> <p>בתא שטח מס' 3 -תותר הקמת מבנה מגורים עד 18 קומות סה"כ (קרקע+16+ וגג).</p> <p>בתא שטח מס' 4 -תותר הקמת מבנה מגורים עד 16 קומות סה"כ (קרקע+14+ וגג).</p> <p>ב. מספר הקומות ומספר יחיד וכן שטחי המגורים יהיו עפ"י טבלת שטחי הבניה.</p> <p>ג. 20% מהדירות במתחם יהיו בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי.</p> <p>ו- 80% מהדירות במתחם יהיו בשטח ממוצע של 108 מ"ר עיקרי.</p> <p>ד. תותר קומת המרתף בהיקף של 100% מכלל שטחי המגרשים לבנייה בתחום התוכנית בהתאם להנחיות המופיעות בסעיף ניהול מי נגר ואישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי החניה במגרשים כמסומן בתשריט ותרשם על כך הערת אזהרה בספר רשם המקרקעין.</p> <p>ו. תמונה חברת ניהול באופן קבוע שניתן להחליפה תקופתית.</p> <p>ז.לא תותרנה דירות גן</p> <p>ח.בתחום המסומן בתשריט במשבצות אפורות תותר חנייה תת קרקעית וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב בתאי שטח 2 וגם 3.</p> <p>ט.בחלקו האחורי של קומת הקרקע תותר חלוקה לשני מפלסים לצורך מיקום מחסנים או דירות במפלס העליון של קומת הקרקע.</p> <p>י.תותר חריגה עם מרפסות 1.6 מ' מקו בניין.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח:</p> <p>א.תוכן תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב.תכנית פיתוח נופי תראה פתרון להשהייה וחלחול מי נגר שתהיה שווה ל 20% משטח הקרקע.</p> <p>ג.הפנייה לסעיף 6.9 להוראות הפיתוח הנופי</p>	<p>ב</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א.חזות הבניין בתא שטח מס' 1 תהיה בעלת קווים עגולים ואו רציפים. שלושת הבניינים הנוספים בתאי שטח 2,3,4 יהיו בעלי חזות אורתוגונלית ועיצובם יהיה דומה האחד לשני ככל</p>	<p>ג</p>

4.1	<p>מגורים ד'</p>
	<p>שאפשר. ב. בכל הבניינים יודגש המימד האנכי כדי להדגיש את התמירות של המבנים, לא יותרו מרפסות קופצות. פינות המבנה יהיו ישרות לכל גובהן ולא תותר בליטה בקומות העליונות לעומת הקומות התחתונות. במידה ובקומות התחתונות יתוכננו דירות קטנות יותר, ישמרו בכל זאת הקווים החיצוניים הוורטיקלים לכל גובה המבנה. ג. חלקו העליון של המגדל בתא שטח מסי' 1 ידורג כך שהקומה הלפני אחרונה תהיה בנסיגה חלקית של לפחות 2.50 מ' באחת החזיתות או יותר והקומה העליונה תהיה בנסיגה נוספת של 2.5 מ'. החלק העליון בתאי שטח 2,3,4 יהיה בנסיגה של 2.5 לפחות בחזית אחת. ד. תומרי הבנייה יהיו מחומרים קשיחים בלבד ובאישור מהנדס העיר. תוך שימוש מקסימלי בקירות מסך ו/או חיפוי אלומיניום להדגשת אנכיות המבנה. ה. קומת הקרקע תהיה בגובה 5.5 לפחות. הכניסה הראשית כולל הלובי תהיה שקופה לכל גובה כמה שאפשר, מוארת ומזמינה לבאים מהחוץ.</p>
ד	<p>מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית כמסומן בתשריט בקו סגול. א. בתא שטח מסי' 3 תבנה חזית המסחרית. תקבע הפרדת כניסות בין שימושים הנ"ל והמגורים. יותרו 8 חנויות בגודל של עד 40 מ"ר. תותר לכל חנות להקים גלריה בשטח החנות. שטח הגלריה יהיה עד 60% מהשטח העיקרי של החנות. תותר גובה קומת המסחר כ 5.5 מ' נטו לטובת גלריות. ב. גובה מירבי של המבנה, כולל מעקות ומתקנים על הגג יהיה 6.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. ג. ניתן יהיה לבנות קירוי ללא עמודים עד לקו בנין "0", על פי תכנון אחיד שישתלב במבנה מבחינה עיצובית, במסגרת היתר הבניה יישמר מעבר הולכי רגל מתחת לקירוי ולא תתאפשר סגירת השטח הנ"ל. חזית המסחר יישאר בקו בנין 3 מ' בחזית הדרומית יגיע לקו בנין אפס. ד. יותר מסחר ללא מטרדים לשירות שכונתי, בתי קפה, בנקים, דואר, מרפאה קמעונאי וכו', שימושי מסחר נוספים יותנו באישור הועדה המקומית.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות א. סה"כ יח"ד 286. ב. השטחים העיקריים ביעוד זה כוללים 12 מ"ר לטובת מרפסת לכל דירה. ג. לא תותר המרת שטחים משטחי המרפסות לשימושים אחרים. ד. 5% מהשטחים העיקריים למגורים (לא כולל מרפסות ושימושים אחרים) יוקצו לטובת לובי ושימושים נלווים. ה. תחזוקת המבנה תנוהל באמצעות חברת ניהול.</p>
4.2	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>בשטח זה יוקמו מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, חברה, רווחה, קהילה, תרבות וזת באישור הוועדה המקומית,</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח א. זכויות הבנייה כמפורט בטבלה 5.</p>

4.2	<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>ב. ניתן לבנות מבנה של עד כ 3 קומות וזאת לפי חוקי נגישות. ג. יותרו אמצעי הצללה מעבר לקווי הבניין באישור מהנדס העיר.</p> <p align="right">עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. חומרי גמר - המבנים יחופו בגמר חומר קשיח על פי אישור מהנדס הועדה המקומית. ב. מערכות סולריות - תשולבנה בגגות המבנים בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי. ג. מע' מיזוג אויר - למערכות מיזוג אויר ימצא פתרון אסטטי להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. ד. גגות - גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית.</p>
4.3	<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>
4.3.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים ומתקני ספורט וחניה תת קרקעית. השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני ספורט ופיסול סביבתי. תותר העברת קווי תשתית למתקנים הנדסיים, ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. עומק כיסוי מעל החניה ע"פ התקן. בשטח זה יוקמו שטחי גינון, חורשות, נטיעות ופיתוח נופי, שבילים להולכי רגל, קיוסק, מגרשי ומתקני ספורט, שטח פתוח למעבר ללא בניה כמעברים ושבילי הליכה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, ספסלי גן ושולחנות גן, תאורה, מתקני משחק ובילוי. מערכות תשתיות תת קרקעיות, כגון קווי מים, חשמל, ביוב, תקשורת, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבת מים, להשהיית מים בזמן סופות הגשם, תחנות סניקה וביוב.</p>
4.3.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. עצים יטופלו בהתאם לסקר העצים של תכנית זו. ב. שבילי אופניים יבוצעו בד בדד עם סלילת הדרכים ופיתוח תשתיות אחרות. ג. בשטחים שמתחתיהם יש חנייה תת קרקעית יישמר כיסוי אדמה של לפחות 1.5 מ' ד. תכניות פיתוח השטחים הציבוריים יפורטו כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח. תכניות הפיתוח יכללו את כלל מרכיבי הפיתוח וילוו בהנחיות בניה ופיתוח מפורטות אשר יגדירו חומרי בניה, ריצוף וגמר, ריהוט רחוב וגנים וכן מפלסים וגבהי גדרות וקירות תמך המשולבים בפיתוח. ה. בתחום המסומן בתשריט במשבצות אפורות תותר חנייה תת קרקעית וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב בתאי שטח 2 וגם 3. ו. תותר חנייה תת קרקעית משותפת בלבד בין תא שטח 2 לתא שטח 3 מתחת לשצ"פ. תאסר הצמדת חניות מתחת לשצ"פ לדירות מגורים. ז. יותר קיוסק בשטח של עד 40 מ"ר עיקרי ושטחי שירות נלווים אשר יסומן בתשריט ומיקומן יקבע בתכנית הפיתוח.</p>
4.4	<p align="center">דרך מאושרת</p>
4.4.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p align="center">דרך קיימת</p>
4.4.2	<p align="center">הוראות</p>

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>הרחבת הדרך לצורך מדרכות וחניות. הדרך תשמש למיסעות, לחניות, למדרכות, למתקנים הנדסיים, לגינון, למעבר תשתיות, למתקני תקשורת וכ"ו ויטופלו לפי חתכים שיפורטו בנספח הנופי של כל תכנית.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. רוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. ב. מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילי לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים וחניות למכוניות פרטיות. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט. ג. רחי הכרמל יותר כרחוב דו סטרי או חד סטרי בכפוף לתוכנית תנועה שתאושר ולהחלטת העירייה. ד. הדרכים והחניות תהינה בהתאם לנספח התנועה ה. שבילי אופניים יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ופיתוח תשתיות אחרות. ו. החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה, לרבות הקצאת מיקום חניה לאופניים ולנכים עפ"י תקן חניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מסמך מסמך לעסקת העיקר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מסמך קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מסמך יחיד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שטח שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי- שמאלי					צדדי- ימני	מעל הקניסה					
	4	4	4				20	(1) 40	3090.61		202,201		שטח ציבורי מתח מבנים ומסודות ציבור
	3	3	(3) 26	110	105	80	5250	12384	1461.42	1			מגורים ד'
	3	3	(4) 20	85	68	80	3400	8200	928.52	2			מגורים ד'
	(6) 3	3	(5) 18	80	61	80	3714	6594	928.52	3			מגורים ד'
							100	(8) 320		3			מגורים ד' מסחר
	3	(10) 3	(9) 16	70	52	80	4038	6292	1009.55	4			מגורים ד' מסחר
							50	150		4			מגורים ד' ומסודות
					286		14670	33470	4328.01				מגורים ד' >סן <הכל

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

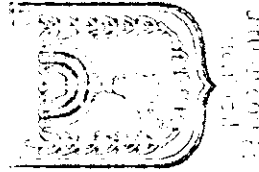
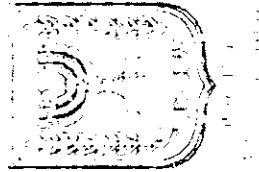
הערה ברמת הטבלה:

1. תותר חריגה של מרפסות זירות מקווי הבניין עד 1.60 מ'.
2. תקן החניה לפי מגורים 1.1: 1.3 לאורחים 1: 0.2 למסחר כל 30 מ"ר עיקרי תניה לחנויות, בנוסף יוקצו חניות נכים ע"פ חוק הנגישות שלא יוצמדו ליחיד.
3. השטח העיקרי כולל מרפסת 12 מ"ר לכל דירה במגרש. לא תותר סגירת מרפסות.
4. לא יותר שימוש חלופי בשטחים העיקריים שהוגדרו לטובת המרפסות.
5. השטח העיקרי בתא שטח מס' 3 כולל 8 חנויות של 40 מ"ר.
6. השטחים העיקריים כוללים תוספת של 5% לטובת לובי, מעודן דירים ושימושים נלווים בכל מבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קיוסק בגודל של כ- 40 מ"ר.

- (2) חנייה תת קרקעית בין תאי שטח 2-3.
- (3) ק+24+גג.
- (4) ק+18+גג.
- (5) ק+16+גג.
- (6) בקומת קרקע לחנויות קו בניין 0.
- (7) בקומת קרקע לחנויות עד גבול מגרש.
- (8) חנויות של 40 מ"ר.
- (9) ק+14+גג.
- (10) בקומת קרקע קו בניין 5 מי לטובת הגדלת החניה.
- (11) שטחים אלה לא כוללים את השטחים העיקריים למסחר ול-"מבנים ומוסדות ציבור".



6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	<p>א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, החניה תהיה כולה תת קרקעית.</p> <p>ב. קומת החניה- יינתן אישור ל- 4 קומת חנייה או יותר המשותפות לכמה מגדלים.</p> <p>ג. תקן החניה לפי מגורים 1: 1.3 לאורחים 1: 0.2 למסחר כל 30 מ"ר עיקרי חניה לחנויות, בנוסף יוקצו חניות נכים ע"פ חוק הנגישות שלא יוצמדו ליחיד.</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>תכנון הבניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים)", גרסא מעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או מכון מוכר אחר להתאמת הבניין לעקרונות הבניה הירוקה על פי ניקוד לעמידה בתו ירוק בתנאים להיתר הבניה.</p> <p>תנאים נוספים במסגרת היתר בנייה:</p> <p>א. יוקצו שטחים לנושאי מחזור, אופניים, מערכות סולריות, לפי הנחיות העירייה בזמן הגשת היתר הבניה</p> <p>ב. החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע- עמידה בדרישות תמ"א 4/ב/34. מתן פתרונות חלחול למי הנגר במסגרת המגרש, ומתן פתרונות חלחול בזמן חזרה של 5 שנים לפחות.</p> <p>ג. טיפול בפסולת בניין - טיפול ע"י מחזור בפסולת בניין באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה</p> <p>ד. ניהול סביבתי של מהלך הבניה - הכנת תוכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת מפגעי סביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'. ראה הנחיות בנספח בניה ירוקה.</p> <p>ה. חיסכון במים בפיתוח שטח - שימוש בצמחייה חסכונית, תאורה חיצונית חסכונית.</p> <p>ו. מערכות- מיזוג אוויר, הסקה, סולארי יתוכננו ויידרשו להצגת אמצעים לחיסכון אנרגטי.</p> <p>ז. חניונים - בתכנון חניונים תת קרקעיים ישולבו היבטי אוורור ותאורה טבעיים.</p> <p>ח. תיעוד - הליך התכנון והביצוע יתועד לצורך פיקוח עליון על כלל התהליך.</p> <p>הגשה- אופן הגשת תיק תכנון ירוק יוגש לרשות המקומית ולמכון המורשה כחלק מהליך קבלת היתר הבניה וטופס 4, רמת הפירוט הראשונית הנדרשת לקבלת היתר הבניה ואופן ההתקשרות עם המכון המורשה יוגדרו בתנאים להיתר בניה.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>הגדרות:</p> <p>א. מפגע סביבתי מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום, לשינוי איכות הסביבה (אוויר, קרקע ומים עיליים ותחתיים), ו/או חורגים מהוראות כל דין.</p> <p>ב. רשות סביבתית המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה האזורית לאיכות סביבה.</p> <p>ג. תקנים לפליטת מזהמים תקנים לפליטת מזהמים לאוויר על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואמנת התעשיינים כפי שתעדכן מעת לעת ולהוראות חוקי העזר של עיריית יבנה.</p> <p>שימושים מותרים:</p>

<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>בתחום התכניות יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>אנרגיה ואיכות הסביבה:</p> <p>לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, סולר (למעט גנרטורים), רוח ואנרגיה סולרית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>פסולת:</p> <p>א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>ב. המתקנים לאיסוף פסולת בייתית יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.</p> <p>ד. פסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאכסן ולטפל בהתאם לדין.</p> <p>ה. פינוי פסולת הבנין אשר ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט 1998. טיפול בפסולת בניין - טיפול ע"י מחזור בפסולת בניין באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה</p> <p>ו. יעשו הכנות נדרשות למרכזי מחזור שכונתיים והפרדת פסולת במקור.</p> <p>ז. בשלב היתרי הבנייה תתוכנן מעי הפינוי והטיפול באשפה בהתאם לדרישות הפרדת פסולת במקור.</p> <p>זיהום אוויר מחניונים:</p> <p>א. בחניונים התת קרקעים תובטח איכות אוויר אוורור שתותקן על פי הנחיות המשרד לאיח"ס, מערכת אוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.</p> <p>ב. פתחי כניסת האוויר לחניון (במידה וקיימת ניקה אקטיבית מבחוץ) לא ימוקמו (במידה האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר כגון בצד כביש ראשי.</p> <p>ג. פתחי יציאת אוויר המנוקז מהחניון (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון), יופנו לכיוון הרחוב ולא ימוקמו (במידה ואפשר) בקרבת בנינים בהם קיימת פעילות אנושית מתמשכת (מגורים או מסחר/משרדים).</p> <p>ד. חוות דעת תפרט את הפתרונות המוצעים להפעלת החניון התת קרקעי תוך הבטחת איכות אוויר נאותה, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. צינור הפליטה של גזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקום למטרדי ריח ועשן למשתמשים במבנה.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>חשמל</p> <p>מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.</p> <p>מיקום השנאים יקבע בתחומי המגרשים למגרשים בתיאום בין חברת חשמל, מהנדס העיר יבנה, מהנדס הועדה ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בהתאם להוראות המפורטות להלן:</p> <p>1. לא תותר הקמת שנאי (טרנספורמטור) על עמוד בשטח התכנית.</p>

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>2. לתחנות הטראנספורמציה יוקצה חדר בתוך בנין או במבנה סגור ומקורה המיועד לכך בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע.</p> <p>4. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.</p> <p>5. תותר הנחת כבלי חשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים, בדרכים, בשטחי המעברים הציבוריים ובמעברים בשטחי חניונים תת-קרקעיים שיוקצו לכך בתאום עם חברת החשמל.</p>
<p>6.5</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>הוראות בנושא קווי תקשורת</p> <p>תכנית תקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חברת בזק וחב' הטל"כ הפועלת במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.</p> <p>מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תיאום עם חברת בזק.</p> <p>כל הרשת החדשה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.</p> <p>קווי תקשורת למיניהם, טלפון טלוויזיה בכבלים וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על-פי התקנים המאושרים.</p>
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי מתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפיתרונות המיגון בתחום המגרש. אישור הגישא כתנאי להריסת המקלט.</p>
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>א. לרשות המקומית, או למי שיפעל מטעמה או בהרשאתה תהיה אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי, הנחת צנרת ותשתיות וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות, מבלי להתחשב בגבולות המגרשים לפי התכנית, והכל תוך תאום עם חב' מקורות בעלת צנרת חוצה בשטח.</p> <p>ב. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, כאשר פתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.</p> <p>יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, ככל שתדרש העתקת תשתיות קיימות יבוצע ע"י היזם וחשבוננו ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>
<p>6.8</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.</p> <p>ב. שימושי הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.</p> <p>ג. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>ד. נספח הניקוז ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי הנגר להשחייה בשצ"פים ולהחדרה טבעית ואיסוף עודפי מים, במידה ויהיו, למערכת ניקוז. התכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ו. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה</p>

<p>6.8</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>ותאגיד המים העירוני ויתחברו לרשת הביוב הקיימת. ז. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ותאגיד המים העירוני, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת. ח. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה. ט. יש לתכנן את כיסוי השטח הציבורי הפתוח והשטח הפרטי הפתוח מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע כפי שייקבע בנספח הניקוז וכמפורט להלן: ביצוע שטחים מגוננים, גינון במצע חדיר, עיכוב זרימת הנגר העילי ע"י הנמכת השטחים החדירים ביחס לסביבתם, שימוש בריצופי רשת, ריצוף חרושתי ומשולבי גינון להגברת יכולת חדירת מי הנגר לקרקע, והנמכת השטחים החדירים ביחס לסביבתם ככל הניתן על פי המפורט בנספח הניקוז מתקני ניקוז לסוגיהם יתוכננו מבחינה אדריכלית, בשיתוף יועץ ניקוז ואדריכל נוף. בבניינים שתוכנן מערכת ניקוז גגות נפרדת, שתזרים המים ישירות אל השטחים הירוקים שמסביב לכל בניין. שטחים אלו יתוכננו כך שיהיו מסוגלים לקלוט כמות מים זו, להשהותם, להחזירם לקרקע וע"י כך להקטין את הנגר העילי. בחינה זו תהווה תנאי להיתר בניה.</p>	
<p>6.9</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
<p>א. בכל שטחי הפיתוח של התכנית ינטעו עצים בוגרים, דרג 9 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות. עיצוב העצים כעצי רחוב, פרטי בורות הנטיעה ותהליך נטיעת העצים יהיה בהתאם למפרט לעצי רחוב המופיע כחלק מהמדריך למרחב הציבורי של עיריית יבנה ב. שתילת העצים תיעשה בהתאם לתכנית גינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המנחה של התב"ע ובהתאם לתכנית האב לנטיעת עצי רחוב במרכז העיר. התכנית תאושר ע"י מחלקת שפ"ע בעיריית יבנה. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל. ג. תנאי למתן היתר ראשון הינו הכנת תכנית פיתוח מלאה לכל שטחי הפיתוח של המתחם, כולל שטחים ציבוריים או שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי. ד. התכניות לפיתוח נופי יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים. ה. התכניות לפיתוח נופי יכללו פירוט של חמרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני עפ"י הנחיות עיריית יבנה, ובאישור אגף ההנדסה בעיריית יבנה. ו. התכניות לפיתוח נופי יכללו תכניות גינון (נטיעה והשקיה) בהתאם לסטנדרט העירוני עפ"י הנחיות עיריית יבנה, ובאישור מחלקת שפ"ע בעיריית יבנה. ז. מפלסי התקרה של תניונים תת"ק ו/או מבנים תת"ק המופיעים בנספח הבינוי אשר על גגותיהם מתוכנן גינון ופיתוח יתוכננו בגבהים המאפשרים נפח מתאים למצע גנני לשתילת עצים שכבת המצע לא תפחת מגובה של 1.50 מ'.</p>	
<p>6.10</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>א. השטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. לאחר אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' לחוק התכנון והבנייה, בה ייקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ואשר תכלול הקצאה ואיזון וחלוקה במתחמים כלכליים. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ודרכים יירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>ד. הכנת תכנית איחוד וחלוקה היא תנאי להוצאת כל היתר בתחום התכנית.</p>	<p>✓</p>
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה של יבנה תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תנאים להיתר בנייה ראשון: הגשת תכנית בינוי מפורטת ותוכנית פיתוח של כל המתחם באישור מהנדס העיר הכוללת: א: פרטי שפת רחוב מנחים ושימוש בחומרים ב: פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה ומיחזור וכיוצ"ב. ג: חתכים וחתכי רחוב טיפוסיים כלפי העצמאות, הגלבוע, הכרמל והחרמון. ד: פרטים והנחיות עקרוניות לשילוב הקיוסק בפארק, פרגולות, קירות תמך וכו'. ה. התכנית תוגש בקניימ 1:100 או 1:250 לפחות כפי שיקבע מהנדס העיר. תכניות אלה יקבעו את העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים והמעברים הציבוריים. תנאים להיתר בנייה לבניין 2-הריסת המבנה בחלקה 146 תנאי להיתר בנייה לבניין מס'3- גמר הריסת המבנה בחלקה 63 והשלמת כל יתרת הפיתוח הנופי. ביצוע החיבור בין הגלבוע לרחוב העצמאות כמפורט בנספחים כולל הריסת הקיוסק הקיים. תנאי להיתר בניה בניין מס' 4-הריסת המבנה בחלקה 148 2. היתרי בניה יוצאו באישור הועדה המקומית ע"פ תכנית זו. ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לכל שלב בנפרד. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת תשריט חלוקה ואישורו בהתאם להוראות החוק. 4. נספח הבינוי לתוכנית זו הוא מנחה בלבד, למעט נושא קווי בניין, מס' הקומות וגבהים מירביים, בו הנספח מחייב. הגשת תכנית בינוי לביצוע וטיפוסי בנינים לאישור אדריכל העיר לפני הגשת הבקשה להיתר בניה. שינויים בנספח הבינוי יהיו באישור הועדה המקומית ובסמכותה. 5. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית לכל מתחם בנפרד לפי ההנחיות בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו כתנאי להוצאת היתר בניה לבניינים. התכנית תתבסס על תכנית מדידה עדכנית ותכלול העמדת המבנים, המבנים להריסה, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה. כמו כן, יקבעו בתכנית מיקום מתקני תברואה ותשתיות ראשיות. ניתן יהיה לקבל היתר בניה על סמך תכנית פיתוח חלקית שתאושר ע"י הועדה המקומית שתיגזר מהתכנית הכללית, בהתאם לשלבויות הפרוייקט. בתכנית זו ינתנו פתרונות אדריכליים לפתחי איורור החניון וישתלבו בפיתוח מגרש המגורים או השצ"פ ובלבד שלא יגרמו מטרד למשתמשים בו. 6. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 7. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסת הבניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט והמיועדים להריסה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה, בתאי שטח שמופיעים קוים צהובים להריסה כפי שמסומן בתשריט. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון תפירה וביסוס לפני אישור תכנית בינוי ופיתוח. המבנים המיועדים בתכנית זו להריסה, יהרסו ע"י בעלי ההיתר במסגרת היתרי בנייה של השטחים המפונים.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>8. ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה נפרדים לעבודות חפירה ודיפון וכן היתר בניה לקומות המרתף. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז.</p> <p>9. התנאים למתן היתר בניה בכל תא שטח מחייבים גם את היתרי החפירה ודיפון.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לתא שטח הבניה לאישור מחלקות דרכים ותנועה. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תנוחה, הסדרי תנועה, מפלסי פיתוח של הדרך והשטחים הגובלים בשולי הדרך, שלבי ביצוע של הדרך, הכל בהתאם לדרישות מחלקת הדרכים של עיריית יבנה. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור רשויות התמרור.</p> <p>11. תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>12. תיאום עם האגף לתברואה, המחלקה לשיפור פני העיר, שירותי כבאות והצלה ותאגיד מי יבנה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת ההנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן הבניה ומהמסחר המתוכנן.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יידרש נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצג מידע שלא היה זמין בשלב אישור התכנית.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. ✓</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>תנאים למתן היתרים לביצוע בשלבים:</p> <p>- תנאי למתן היתר לבניין 2 - השלמת ביצוע שלב א' של עבודות הפיתוח כמסומן בנספח הפיתוח.</p> <p>- תנאי למתן היתר לבניין 3 - סיום שלב ב' של עבודות הפיתוח כמסומן בנספח הפיתוח, לרבות הסדרי תנועה בחיבור הגלבוץ לעצמאות והשלמת בניית הקיוסק/מזנון.</p> <p>- תנאי למתן היתר לבניין 4 - השלמת ביצוע שלבים א' + ב' + ג' של עבודות הפיתוח כמסומן בנספח הפיתוח, לרבות הסדרי התנועה במתחם שבין החיבור לרח' הגלבוץ לעצמאות וחיבור הרחובות הכרמל והגלבוץ, העצמאות והחרמון.</p> <p>- תנאי למתן היתר לבניין 4 - הבטחת פיתוח ומסירת שטח השבי"צ לעיריית יבנה, פנוי מכל מבנה וחפץ, מיושר בגבהים סופיים להנחת דעת מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת מסמך חלוקה ומתחמי פינוי והתניית הוצאת היתרי בניה במימוש פנויים בפועל אשר יערך לאחר אישור תכנית זו, במסגרת תכנית חלוקה חדשה באישור מהנדס העיר. המסמך יערך ע"י בעל ההיתר ובמימונו.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. לשם אחזקת הבניינים לרבות השטחים המשותפים ואילו עם זיקת הנאה לציבור יקימו מגישי</p>	

<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.15</p>
<p>הבקשה להיתר בתאי שטח מס' 1, 2, 3, 4 חברת אחזקה מיוחדת או שיתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי תאי השטח לעיל.</p> <p>ב. נגישות לאנשים עם מוגבלות-הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרת מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנדר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	<p>6.16</p>
<p>סטיה ניכרת</p> <p>תוספת יחידות דיור מעבר למאושר בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.</p>	<p>6.17</p>
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1. טיפול בעודפי עפר</p> <p>א. סימון האזור לעבודות כתנאי לתחילת עבודות העפר.</p> <p>ב. במידה וקיימים שטחים אשר יידרש לבצע בהם עירום זמני- יוסדרו וישוקמו לאחר פינוי החומרים לצורך החזרתם למצב הקודם.</p> <p>ג. השטחים שייעדו לבצוע עירום העפר יקבעו בתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. ערמת העפר הינה לעפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>ה. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p> <p>2. מניעת פליטות אבק לסביבה</p> <p>א. שימוש במסנני אבק בפעולות קידוח או שימוש בקידוחים רטובים.</p> <p>ב. הרטבת גלגלי משאיות ביציאתם מאזור הבנייה.</p> <p>ג. הרטבת חומר גלם וחומר גרוס בעזרת מתזים במספר שלבים בתהליך.</p> <p>ד. הרטבה של ערימות עודפי עפר.</p> <p>ה. כיסוי משאיות במקרה של נסיעה עם חומרים מחוץ לאתר.</p> <p>ו. שרוולי פסולת בנייה יותקנו החל מהקומה השנייה לבניין ודרכם תשונו הפסולת מהמבנה אל אזור האצירה.</p> <p>ז. סביב אתרי התארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה.</p> <p>ח. כ- 20% לפחות מהפסולת הגרוסה תשמש לעבודות התשתית באתרי הבנייה.</p> <p>3. רעש</p> <p>א. שעות העבודה תהיינה עפ"י התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992.</p>	<p>6.18</p>

הוראות בזמן בניה	6.18
<p>ב. ציוד הבנייה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), תש"ט-1979.</p> <p>ג. רעש ממערכות מכניות המופעלות לצורך ביצוע העבודה לא יחרוג מהערכים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.</p> <p>ד. ביצוע פיצוצים ו/או הפעלת מגרסה באתר יותנו בהגשת מסמכים סביבתיים למניעת מפגעי רעש ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. מפלס הרעש המרבי המותר בין השעות 07:00 ל 19:00 הינו מפלס הרעש המרבי המותר בהוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990 בתוספת 20 דציבל כשהרעש נמדד מחוץ למבנה מגורים או מבנה ציבור רגיש לרעש שנבנו ומאוכלסים כדין.</p> <p>4. מניעת זיהום קרקע ומי תהום</p> <p>א. ניקוז- יש לדאוג לניקוז נאות של אתר ההתארגנות באופן שימנע יצירת שלוליות מים עומדים.</p> <p>ב. מכלי סולר עיליים ימוקמו רק בשטחי ההתארגנות או במתחמי המתקנים ויונחו במאצרות תיקניות על-פי דרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. בהיעדר חיבור למערכת ביוב יותקנו באתר שירותים כימיים לשימוש העובדים, אשר יפונו לאתר מוסדר.</p> <p>5. תאורת אתר העבודה</p> <p>א. יש לוודא כי לא ייגרם מפגע לבתי המגורים הסמוכים.</p> <p>ב. יש לוודא כי לא ייגרם סנוור לכלי רכב בדרכים סמוכות.</p> <p>6. טיפול מקדים בבניינים מיועדים להריסה</p> <p>א. חלקי המבנים המיועדים להריסה יורטבו לפני ההריסה ובמהלכה, על מנת למנוע מטרדי אבק.</p> <p>ב. פינוי פסולת בניין- יש להציג הסכם עם קבלן פינוי והסכמה עקרונית עם אתר מוסדר לקליטת פסולת בניין.</p> <p>ג. יש להציג קבלות מהאתר הקולט על קליטת החומרים והכמויות.</p> <p>ד. במקרים בהם יש אסבסט במבנה המיועד להריסה, יסומן האסבסט בהדגשה בצבע כתום. פירוק האסבסט יתבצע בהתאם לנוהל פירוק האסבסט של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. הנחיות לתפעול מגרסה</p> <p>א. הצורך בהצבת מגרסה לטיפול בפסולת בניין יישקל בתאום עם היחידה הסביבתית העירונית, בהתאם לשימושים הסמוכים ולתנאים הסביבתיים באתר. מיקום המגרסה יתואם עם היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ב. מיקום המגרסה- מיקום המגרסה יאפשר ביצוע הגריסה ללא גרימת מטרדים לסביבה הקרובה. על כן יש לקבוע, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, את המיקום המדויק להצבת מגרסה ניידת.</p> <p>ג. תיאסר גריסת פסולת אסבסט וחומרים מסוכנים.</p> <p>ד. תיאסר הכנסת חומרים שמקורם לא באתר העבודות.</p> <p>ה. יש לקבוע הנחיות לאחסון הולם של חומר הגריסה וחומר הגלם למניעת פליטת אבק לסביבה.</p> <p>ו. איסור ביצוע פעולות סיכה ותחזוקה של כלי הרכב.</p> <p>ז. יש לקבוע נהלים לטיפול במכלי דלק (אחסון, מאצרה תקנית ותפעול שלה).</p> <p>ח. יש לנקוט באמצעים למניעת מטרדי אויר, אבק ורעש.</p> <p>ט. תינתנה הוראות למניעת מטרדי רעש.</p> <p>י. יש לגדר את אתר הגריסה ולנקוט בכל אמצעי הבטיחות הנדרשים.</p>	

הוראות בזמן בניה	6.18
<p>יא. מבצע הגריסה הינו קבלן מורשה בעל רישיון עסק ותנאיו לעבודות עיבוד ומיחזור. יב. באתרים בהם ידוע כי קיימת קרקע מזוהמת או קרקע החשודה כמזוהמת, יש לנקוט בצעדים המתאימים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. יג. במידה והטיפול בפסולת הבניין באתר הבנייה אינו מתאפשר, יש להעביר את הפסולת למיחזור וגריסת פסולת הבניין לאתר מאושר למיחזור וגריסה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.19
<p>הטיפול בעצים הבוגרים בתכנית ייעשה על פי היתר העתקה/כריתה של קק"ל שניתן על ידי פקד היערות המחוזי ובהתאם לנספח סקר עצים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

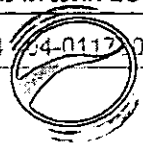
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
הפניה לסעיף 6.14 תנאים למתן היתר בניה- לביצוע בשלבים	בניית מבנה מס' 1 ללא הריסת מבנים במתחם	1
הפניה לסעיף 6.14 תנאים למתן היתר בניה- לביצוע בשלבים	הורסים את הבניין על חלקה 146 ובונים את בניין מס' 2	2
הפניה לסעיף 6.14 תנאים למתן היתר בניה- לביצוע בשלבים	הורסים את הבניין על חלקה 63 ובונים את בניין מס' 3	3
הפניה לסעיף 6.14 תנאים למתן היתר בניה- לביצוע בשלבים	הורסים את הבניין על חלקה 148 ובונים את בניין מס' 4	4

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: וועדה מקומית יבנה 500226600		ועדה מקומית חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גרופית הנדסה אזרחית בע"מ 52		גרופית הנדסה אזרחית בע"מ חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ 520017393		בבעלות מדינה חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0		בבעלות מדינה חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית יבנה 500226600		בבעלות רשות מקומית חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: צפור אדריכלים		עורך ראשי חתימה:



גרופית – הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ



יבנה

מתחם הכרמל יב 4/150



נספח ביוב



פברואר 2014 - מהדורה 2

פרויקט: 151-13-990





יבנה
"מתחם הכרמל"

תוכן העניינים

<u>נושא</u>	<u>עמ'</u>
1. מבוא	3
1.1 מטרת התכנית	3
1.2 תיאור האזור	3
2. מערכת הביוב	6
2.1 כללי	6
2.2 מערכת הביוב המתוכננת	6
3. חישוב כמויות השפכים	7
4. הנחיות מיוחדות	8



טבלאות



- 5.....טבלה 1.1: יעוד שטחים
- 7.....טבלה 3.1 – תחזית שפיעות שפכים

תרשימים

4.....תרשים 1-1 – תרשים סביבה

שרטוטים

151-13-990/1 – נספח ביוב



פרויקט: 151-13-990
סימוכין: 113524-990-2
תאריך: 23.02.2014



יבנה "מתחם הכרמל"

1. מבוא

תכנית זו מהווה נספח ביוב לתכנית המציעה התחדשות עירונית במתחם הרחובות הכרמל ושדרות העצמאות ביבנה.

תכנית המתחם כוללת הריסת 3 מבנים ישנים ובניית 4 מגדלים חדשים. 3 מבנים בני 14,16 ו-18 קומות ומגדל בן 24 קומות. הבינוי החדש כולל 286 יחידות דיור ובניית 8 חנויות חדשות וכן שיפור תשתית הרחוב בהיבט התנועת, התחבורתי, החניה והדרכים ושיפור ההיבט הנופי. עורך התכנית: צפור גרשון- צפור ברק, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.



1.1 מטרת התכנית

תכנית זו מציגה פתרון לאיסוף וסילוק שפכים ממתחם המגורים המחודש.



1.2 תיאור האזור

תכנית שכונת המגורים המחודשת עוסקת במתחם הנמצא במזרח הישוב כאשר גבולה הדרומי הוא רחוב שדרת העצמאות. שכונת המגורים תגדל ב- 230 יחידות דיור נוספות ותכלול בסה"כ 286 יחידות דיור. נוסף לכך התכנית כוללת תוספת חנויות וקביעת שטחים למבני ציבור ומסחר.



פרויקט: 151-13-990
סימוכין: 113524-990-2
תאריך: 23.02.2014

במתחם התכנית מתוכננים השטחים עפ"י העודדים הבאים :

טבלה 1.1: יעוד שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,337.74	מגורים ג'
100	4,337.74	

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
35.07	5,014.72	דרך מאושרת
5.87	838.85	דרך מוצעת
7.19	1,028.68	מבנים ומוסדות ציבור
30.26	4,328.01	מגורים ד'
0.42	60.53	מסחר
21.19	3,030.08	שטח ציבורי פתוח
100	14,300.87	סה"כ



2. מערכת הביוב

2.1 כללי

המערכת הקיימת לאיסוף וסילוק השפכים ביבנה מתבססת על מערך איסוף גרביטציוני ל-4 תחנות שאיבה. באזור הדרומי של העיר קיימת תחנת שאיבה חדשה המשרתת את הפיתוח החדש של השכונה הירוקה+ גן ראובן + מתחמים D+C העתידיים.



באזור התעשייה קיימת תחנת שאיבה ירקון המשרתת את אזור התעשייה וכ- 40 בתי אב בצפון הישוב.

בשדי ירושלים קיימת תחנת שאיבה המשרתת את שכונת נווה אילן וחלק קטן מדרום אזור התעשייה.

תחנת שאיבה אלון הינה התחנה הראשית המשרתת את רוב הישוב ובפרט את רחוב הכרמל.

כל התחנות סונקות למט"ש יבנה המיועד להרחבה בעתיד.



עפ"י תכנית האב לביוב תחנות אלון ושדרות ירושלים יבוטלו ובמקומן תוקם תחנה חדשה ליד צמת הרחובות הירדן ושדי סנהדרין.

2.2 מערכת הביוב המתוכננת

מערכת הביוב במתחם הינה גרביטציונית. כיוון זרימה כללי מדרום לצפון וממזרח למערב לעבר קו הביוב ברחוב שדרות העצמאות .



הגדלת יחידות הדיור תצריך כנראה את הגדלת הקווים הקיימים הסובבים את המתחם וכן את קטע הקו בשדרות העצמאות עד לקו בשדרות הסנהדרין. בנוסף לכך, יש לבחון את קוטר הקווים המובילים את השפכים לתחנת השאיבה אלון.



פרויקט: 151-13-990
סימוכין: 113524-990-2
תאריך: 23.02.2014



3. חישוב כמויות השפכים

1. ספיקה יומית ממוצעת חושבה לפי 180 ליטר/יום/נפש.
2. המקדם מחושב לפי נוסחת דן רום $K_{max} = 8.5 * Q^{-0.145}$
- ספיקה יומית ממוצעת $Q =$ מק"י.
3. ספיקת שעת שיא $q_{max} = K_{max} Q / 24$



הנחות יסוד לקביעת קטרי קווים:

קוטר קו מינימלי לתכנון 200 מ"מ

** שיפוע קו מינימלי 1%

מקדם מאנינג לצינור פי.וי.סי. חדש - 0.013

דרגת מילוי בצינור 0.8

מסי נפשות ליח"ד = 3.2, עפ"י תכנית האב לביוב



מהירות זרימה מקסימלית לשפכים הנה 2.5 מ"שניה, כדי למנוע שחיקה של הצינורות.

מהירות זרימה מינימלית לשפכים הנה 0.6 מ"שניה, כדי למנוע שקיעת מוצקים בצינורות.

טבלה 3.1 מציגה את תחזית כמויות השפכים



טבלה 3.1 – תחזית שפיעות שפכים

יח"ד	מספר נפשות	שפיעה יומית ממוצעת [מ"ק/יום]	שפיעה שנתית	מקדם K_{max}	שפיעה שעתית מקסימלית
286	915	165	60,115	4.05	28



פרויקט: 151-13-990
סימוכין: 113524-990-2
תאריך: 23.02.2014



4. הנחיות מיוחדות

חציית קווי מים ביוב וניקוז

במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לתאום מערכת התשתית יקבע מיקום צינור הביוב כך שיהיו מינימום הצטלבויות בין קווי המים, הביוב והניקוז. במקרה של הצטלבות קווי מים עם קווי ביוב וניקוז יש לנהוג כדלקמן:

1. קווי צינורות השפכים וקווי הניקוז יונחו מתחת לקווי המים.

2. המרחק האנכי המינימאלי בין הצינורות מקודקוד צינור הביוב או הניקוז לתחתית צינור המים יהיה לפחות 50 ס"מ.

3. קו המים יהיה תמיד גבוה יותר מקו הביוב או קו הניקוז



סוג הצינורות

קווי ביוב גרביטציוניים יהיו מסוג "SN-8" P.V.C, ת"י 884.



פרויקט: 151-13-990
סימוכין: 113524-990-2
תאריך: 23.02.2014