

מרחב תכנון מקומי יבנה
תכנית מפורטת יב/208
שינוי לתכנית שכון ציבורי 3/62/1
ותכנית מיתאר יבנה זמ/600

1. מחוז - המרכז

2. נפה - רחובות

3. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' יב/208

4. מסמכי התכנית - התכנית כוללת: הוראות בכתב.
תשריט בקנ"מ 1:500

5. גבולות התכנית - התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה על גבי התשריט המצורף לתכנית זו.

6. המקום - שכונת גאות אשכול.

7. גוש וחלקה - גוש: 4943 חלקות: 5-11 ו'חח' 12.

8. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.

9. יוזם ומחבר התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10. שטח התכנית - 14,326 מ"ר.

11. יחס לתכניות מפורטות קיימות - על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מיתאר יבנה זמ/600 על תיקוניה, זאת בנוסף להוראות שבתכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המיתאר תקבענה הוראות תכנית זו.

12. מטרת התכנית: 1. חלוקת מגרשים ומתן אפשרות לבנית יח"ד או משפחתית על המגרש החדש.
2. קביעת זכות מעבר בתחום שטח המגורים הקיים.

13. הוראות בניה:

- 13.1. על כל אחד ממגרשים 1א', 2א', 3א', 4א', 5א', 6א', 7א', 8א', ניתן יהיה לבנות יחידת מגורים או משפחתית.
- 13.2. קו הבנין למבנים קיימים ומאושרים יהיו בהתאם לקיים ועפ"י התשריט.
- 13.3. הגישה ליח"ד החדשות תהיה מתוך רח' דרך הים בתחום המגרש הקיים בשטח המוגדר כזכות מעבר.
- 13.4. לא תותר כל בניה בשטח המוגדר כזכות מעבר.
שטח זה יהיה חופשי מכל מכשול או מטרד וישמש כמעבר ליחידת המגרש העורפית.
- 13.5. היתר הבניה יהיה מותנה בהבטחת זכות המעבר ע"י בעלי המגרשים בתחומם נמצאת זכות המעבר.
- 13.6. זכות המעבר תבוטל אך ורק לאחר שתמצא דרך חליפית לגישה למגרשים העורפיים במסגרת תכנית מאושרת כחוק.
- 13.7. היתרי הבניה יותנו בהריסת כל המבנים הלא חוקיים בתחום המגרש.
- 13.8. הוצאות הריסה ופינוי המבנים יחולו על מבקש היתר הבניה.

משרד התכנון והבניה
חוק התכנון והבניה
1965

208/יב תכנית מס' יב/208

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

י"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
יבנה

תכנית מפורטת/בינוי מס' יב/208
בישיבה מס' 6/88 מיום 27.10.88
הוחלט להאשרף על ידי הוועדה

י"ר הועדה

בדק ונחתם:
מועצת הועדה המחוזית לתכנון ובניה
אשרף 16.7.90
מחבר התכנית

תותר הקמת מרתף בתנאים הבאים:

- א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' באם הגובה יעלה על כך יש ככלול שטח זה במנין האחוזים.
- ב. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין אחוזי בניה.
- ג. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
- ד. חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.
- ה. קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
- ו. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ז. השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר. בבנינים חדשים שייבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימן, זאת למעט סככת חניה פרטית (הנימוק לכך הוא כי יש קושי בחניה בקומת מרתף שיש להכנס אליה בשפוע חזק).

15. גובה:

גובהו של מבנה לא יעלה על 2 קומות.
גובה מפלס הכניסה $+0.00$ של כל בית יהיה לפחות 0.60 מ' ולא יותר מ- 1.0 מ' מפני אבן השפה הסמוכה למגרש בנקודה הגבוהה ביותר שבה. סה"כ גובה הבנין על כל מתקניו לא יעלה על 8 מ' מעל לגובה $+0.00$ המאושר כמבנה בן 2 קומות וגג שטוח ו- 10 מ' במקרה של גג רעפים. (בנקודה הגבוהה ביותר).

16. מבני עזר בקומת הקרקע:

- א. מוסך חניה - יותר בשטח של 15 מ"ר בקו בנין צדדי 0 וקדמי 1.5 . במידה ויבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה בתוך קוי בנין לא יחושב באחוזי הבניה. גובהו עד 2.20 מ'.
- ב. מחסן - תותר הקמת מחסן בשטח של עד 15 מ"ר - במידה ולא יבנה מרתף. המחסן יבנה בגבולות קוי הבנין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה ולא יחושב באחוזי הבניה.

17. מתקנים על הגג:

לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש ויעוצב באופן ארכיטקטוני.
במקרה של גג רעפים הדוד יותקן בחלל הגג והקולטים במישור הגג.

18. מתקני עזר:

- 18.1. גז - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים.
- 18.2. תלית כביסה - תלית כביסה תעשה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י הועדה.
- 18.3. אשפה - פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות הנחיות מהנדס העיר.

19. קולטי שמש ואנטנות:

קולטי שמש + דוד המים על הגג יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה (במסגרת הגובה המכסימלי המאושר) הפתרון הארכיטקטוני טעון אישור הועדה. לא תותר הקמת אנטנה על הגג מאחר וכל האתר יחובר לאנטנה מרכזית משותפת לכל העיר.

20. ניקוז:

יותר הניקוז של הנגר העיכי בין מגרש למשנהו ולא תותר הקמת גדרות בנויים בין המגרשים בהם תווצר הפרעה לצרימה החופשית של הנגר העיכי.

21. תכנית פיתוח -

לכל בקשה להיתר בניה לתצורף תכנית פיתוח הכוללת פתרון חניה, אינסטלציה ניקוז, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקן לאספקת גז, שביכים וכו'.

22. טבלת אזורים:

אזור	הסימון בתשריט בצבע	מספרי מגרשים	שטח הבניה המותר	קווי בנין			
				קדמי	צדדי	אחורי למגרש קיים	
מגורים א' דו משפחתי מתוכנן	כתום	א'1 , א'2 , א'3 , א'4 , א'5 , א'6 , א'7 , א'8 ,	30% בקומה אחת או 50% בשתי קומות	5	3	6	
מגורים א' דו משפחתי קיים		כתום	1 , 2 , 3 , 4 , 5 , 6 , 7 , 8 ,	עפ"י תכנית המתאר זמ/600			

23. שינוי בשטחי המגרשים בעקבות מדידה בשטח לא יהווה שינוי לת.ב.ע.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לתכנון ובניה

"בניה"

החלטת מפורטת בניה מס' 288/2

בשיבה מס' 288 מיום 27.1.88

הוחלט על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מזכיר הוועדה

מזכיר הוועדה

חתימת הוועדה המחוזית

חתימת הוועדה המקומית