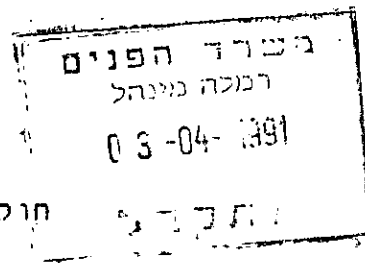


י.ש.

400413



4027

23.7.92-N

4081, NY

חוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי יבנה

תוכנית בנין עיר מפורטת מס' יב/138/2

שינוי לת.ב.ע. מפורטת מס' יב/138

שינוי לת.ב.ע. מפורטת מס' יב/138/1

תקנון התוכנית

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. א/138/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.12.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : המרכז
נפה : רחובות
ישוב : יבנה
שכונה : רמות וייצמן
מבנו : מספר 1 - דרומי

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

2/138/2 מס' יב/138/2
12.7.89 מיום 5/89
הוחלט לקבל את התכנית

יחידת מפורטת/מס' יב/138/2
מיום 5/89
הוחלט לקבל את התכנית

מגיש התוכנית : משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז, תל - אביב.
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל - מחוז המרכז, תל - אביב.
המתכנן : קיסלוב קיי אדריכלים - מזל דגים 6, תל - אביב.

תאריך : 13.07.1989

עידכון : 07.11.1989

1. שם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תוכנית בנין עיר מפורטת מס' יב/138/2 שכונת רמות וייצמן, יבנה. שינוי לת.ב.ע. מס' יב/138 ולת.ב.ע. מס' יב/138/1 יבנה.
2. מקום התוכנית : מחוז : המרכז
נפה : רחובות
ישוב : יבנה
שכונה : רמות וייצמן
רחוב : הערבה
מבנה : מספר 1 - דרומי
3. גבולות התוכנית : התוכנית חלה על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
4. גושים וחלקות : גוש מס' 3512, חלקות וחלקי חלקות: 8, 10, 13, 105, 106, 109, 126, 128, 138 - 140.
גוש מס' 4941, חלקות וחלקי חלקות: 69, 72, 79.
גוש מס' 4942, חלקות וחלקי חלקות: 2 - 26, 71, 78 - 85, 106, 107, 111.
5. תשריט התוכנית : התשריט המצורף, להלן התשריט, יהווה חלק בילתי ניפרד מהתוכנית.
6. נספח בינוי ושיקום : נספח בינוי ושיקום, הכולל הוראות בניה מפורטות, יאושר על ידי הועדה המקומית.
7. שטח התוכנית : 75.300 מ"ר.
8. מטרת התוכנית : * שיקום רחוב הערבה.
* התאמת בינוי, קוי בנין ואחוזי בניה לתוכנית השיקום.
* שינוי מגרשים קיימים וחלוקה למגרשים חדשים.
* שינוי יעוד מבנים להריסה.
* שינוי הוראות ת.ב.ע. לפינניים.
* קביעת חניות חדשות.
9. כפיפות התוכנית : על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית מתאר יבנה מס' זמ/600 בנוסף על ההוראות הכלולות בתוכנית זו. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית המתאר מס' זמ/600 לבין הוראות תוכנית זו - תקבענה הוראות התוכנית הזו - יב/138/2.

10. הוראות התוכנית : אין לתת היתרי בניה על פי סעיף 145 (ב) לחוק תכנון ובנייה אלא אם כן יכללו את הדרוש לקיום כל הוראות התוכנית הזו. כל היתר בניה יכלול את כל הדרוש לקיום הוראות התוכנית.

11. אזור מגורים : אזור מגורים א' - השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד: א. לבניית בתי קוטג' טוריים בני 2 קומות ללא קומת עמודים. ב. לבניית בתים דו-משפחתיים.

אזור מגורים א' מיוחד - שיקום - השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו כתום כהה מיועד לשיקום מבני מגורים, תוספות בניה ואיחוד דירות של יחידות הדיור הקיימות.

12. בניני ציבור : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום והמותחם בקו חום כהה מיועד לבניית בניני ציבור ויעודם יקבע על פי החלטת ועדת בנין עיר מקומית יבנה.

13. מסחר : השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור והמותחם בקו אפור כהה מיועד לקיוסק. המבנה הקיים ישוקם וישופץ על פי הוראות תוכנית זו. לפני מתן היתר בניה תוגש תוכנית בינוי בק.מ. 1:250 הכוללת תוכנית פיתוח, גינון, ריהוט רחוב ומתן פתרונות תפעול כמו חצר שרות, אחסון וכד' לאישור הועדה המקומית. לא יהיה מסחר פרט לשטחים המיועדים לכך בתשריט.

14. שטח ציבורי פתוח : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח וישמש כשבילי הולכי רגל, ככרות, אזורי משחק ומתקני ספורט, אזורי ישיבה ומנוחה וכד'. בשטחים אלו תותר בניית מבנים על פי הוראות תוכנית מתאר יבנה מס' זמ/600 כמו מקלטים, מתקני ספורט ומשחק וכו' על כל המשתמע מכך. גודלם של מתקנים ומבנים אלו יקבע על ידי הועדה המקומית. אחזקת שטחים אלו תהיה על ידי עיריית יבנה.

15. דרכים וחניות : א. השטחים הצבועים בתשריט באדום מיועדים לדרכים וחניות ציבוריים מתוכננים.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בחום הינם דרכים וחניות ציבוריים קיימים.

לא תותר חניה בתוך תחומי המגרשים המיועדים למגורים. לא תותר חניה אלא בתוך השטחים המיועדים לכך בתשריט.

16. הפקעות

: כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כמו בניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וכד' יופקעו וירשמו על שם עיריית יבנה. אחזקת שטחים אלו תהייה על ידי עיריית יבנה.

17. אחוזי בניה

: אחוזי בניה על פי טבלת הוראות בניה.

18. הוראות בניה

: כללי:

- * המבנו יתוכנן כמקשה תכנונית אחת ותשמר בו אחדות תכנונית אדריכלית כגון טפוסי מבנים, חזיתות, אחדות הפיתוח וכד'.
- * כל המתקנים כגון מתקני אנרגיה סולרית, דודי מים, מכונות ומתקני קרור ומזוג אויר, מכונות חום וכד' יהיו מוסתרים על מנת שלא יהיו מפגע אסטטי, על פי אישור הועדה המקומית.
- * חומרי גמר יהיו טיח חלק ו/או מותז בעל אגרגת דק.
- * קירות מגן וגדרות בנויים יהיו בגמר טיח כנ"ל.
- * קו בנין למתח עליון 18 מ' ו/או על פי תקנות הבטיחות של חברת החשמל.
- * לא תותר בנית מבני עזר באזורי המגורים פרט למפורט בהוראות

* * * אזור מגורים א' :

* * אזור מגורים א' מיועד לבניה חדשה של:

- א. בתים טוריים - מגרשים מספר: 726 עד 759 -
בתי קוטג' טוריים בני 2 קומות ללא קומת עמודים.
- * בנין שלם יהווה מקשה תכנונית מינימאלית להוצאת היתר בנין לא תבנה יח"ד אחת בלבד אלא כל הבנין כמקשה אחת.
- * בנין הוא מקבץ יח"ד הקשורות בקירות משותפים.
- * הגגות יהיו שטוחים מבטון.
- * קווי בנין לדרך על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- פסי הירק השונים ילקחו בחשבון לצורך חישוב מרחק קו הבנין

- ב. בתים דו משפחתיים - מגרשים מספר: 801 עד 846 -
בתים דו משפחתיים בני 1 או 2 קומות.
- * בנין דו משפחתי יתוכנן בתאום בין שתי יח"ד ותשמר בו אחדות אדריכלית של חזיתות וחומרי הגמר.
- * קוי בנין לפי תשריט ונספח הבינוי.

*** * * אזור מגורים א' מיוחד - שיקום**

- * אזור מגורים א' מיוחד - שיקום - מיועד לשיקום המבנים הקיימים ברחוב הערבה. יחידת הדיור הקיימת ברוחב של כ-5.50 מטר - להלן מודול אחד - תשמש כבסיס לתחשיבי שטחי יחידות הדיור וכבסיס להרכב מספר יחידות הדיור הסופיות באחת משלוש האלטרנטיבות הבסיסיות המפורטות בהמשך ובנספח הבינוי והשיקום.
- * בתשריט התוכנית ובנספח הבינוי מופיע המודול הבסיסי כיחידת דיור אחת.
- * כל התפלגות סופית של יחידות הדיור בתוך התחומים האלו - לפי האלטרנטיבות הנתונות - לא תהווה שינוי תוכנית בנין עיר זו.

*** * אלטרנטיבות ליחידות הדיור:**

*** אלטרנטיבה 1:**

יחידת מודול אחת, כ-5.50 מטר רוחב, יחידת דיור אחת בלבד בניה בשתי קומות בשטח כללי של כ-110.0 מ"ר ליח"ד, קומת קרקע של כ-55.0 מ"ר, קומה עליונה של כ-55.0 מ"ר.

*** אלטרנטיבה 2:**

אפשרות א' - איחוד שלוש יחידות מודול וחלוקתם לשתי יח"ד חדשות - כל יח"ד ברוחב של כ-8.25 מטר.
אפשרות ב' - תוספת של חצי יחידת מודול ליח"ד אחת קיימת והפיכתם ליח"ד אחת ברוחב של כ-8.25 מטר.
בניה בשתי קומות בשטח כללי של כ-135.0 מ"ר ליח"ד אחת, קומת קרקע של כ-85.0 מ"ר, קומה עליונה של כ-50.0 מ"ר.
תותר מרפסת גג לא מקורה בלבד.

*** אלטרנטיבה 3:**

איחוד שתי יחידות מודול ליח"ד אחת ברוחב של כ-11.0 מטר.
יח"ד אחת בנויה בשתי קומות בשטח כללי של כ-165.0 מ"ר, קומת קרקע של כ-110.0 מ"ר, קומה עליונה של כ-55.0 מ"ר.
תותר מרפסת גג לא מקורה בלבד.

*** * * מסחר - קיוסק -**

- * מבנה הקיוסק הקיים ישוקם, ישופץ ויבוצעו בו תוספות בניה על פי הוראות תוכנית זו, על פי נוספח הבינוי ובאישור הועדה המקומית.

19. תוכנית פיתוח : תוכנית הפיתוח תראה את פיתוח השטחים הציבוריים והשלכותיו על מגרשי המגורים. פיתוח השטחים הציבוריים, חניונים, שבילי הולכי רגל, ככרות, אזורי משחק וכד' יבוצע על פי תוכנית הפיתוח המאושרת. רוחב שבילי הולכי רגל בתחום התוכנית לא יקטן מ - 2.00 מ'. תותר הקמת סוככים (פרגולות) בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשבילים.
20. היתרי בניה : היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית בינוי ותוכנית פיתוח מאושרות על ידי הועדה המקומית.
21. מבנים להריסה : המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה. מבנים אלו מהווים מטרד לשכונה כולה ויש להרסם על מנת לשקם את רחוב ערבה והשכונה כולה. הועדה המקומית רשאית, עפ"י שיקול דעתה, במקרים יוצאים מהכלל, לאשר בתוך תחום אזור מגורים א' מיוחד - שיקום מבנים קיימים בודדים. בקשה לתוספת בניה מעבר למצב הקיים תותר רק במסגרת זכויות הבניה ובמסגרת החלקות החדשות על פי הגדרות והוראות התוכנית הזו לגבי אזור מגורים א' מיוחד - שיקום.
22. ביוב : הביוב יחובר לרשת העירונית.
23. מים : אספקת מים תהיה על ידי עיריית יבנה.
24. חשמל : אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית פרט לקו המזין הראשי הקיים אשר הוא עילי. המערכת התת-קרקעית תכלול תאורת רחובות, שבילים, ככרות, אזורי המשחק, שילוט וסימון רחובות וכו'.
25. טלפון : רשת הטלפונים תהיה תת-קרקעית.
26. טלויזיה : השכונה כולה תהיה מחוברת לרשת הטלויזיה העירונית התת-קרקעית. לא יהיו אנטנות פרטיות ו/או ביתיות בכל אזורי התוכנית.

יב/138/2

דף מספר 7

טבלת הוראות בניה

ה ע ר ו ת	ק ו י ב נ י ן (מ')				שטח בניה מקסימאלי ליח"ד במ"ר	%	גובה/ מספר קומות במגרש	מספר יח"ד/ חנות למגרש	א ז ו ר י ע ו ד *
	צדדי	אחורי	* קדמי						
			לשביל	לדרך					
המקלט לא נכלל באחוזי הבניה	0	7 או * 0	3 או * 0	לפי תשריט	175 87.5 x 2		2	1	מגורים א' טורי
המקלט לא נכלל באחוזי הבניה	0/3 לפי נספח	7	4	לפי תשריט		* 60	2	1	מגורים א' דו משפחתי
המקלט לא נכלל באחוזי הבניה	לפי נספח	ל פ י		לפי תשריט	לפי האלט'		1-2	1	מגורים א' מיוחד
	על פי תוכנית העמדה באישור הועדה המקומית					70 35x2	2		בניני ציבור
	0	4	0			40	1	1	מסחר קיוסק

ה ע ר ו ת

* חזית המגרש הקדמית היא חזית הכניסה על פי נספח הבינוי.

* היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית.

* מגורים א' טורי - * קו בנין 0.00 יותרו רק על פי ניספח הבינוי.
 * חצרות משק על פי ניספח הבינוי והוראות הבניה.
 * בכל מקרה לא יעלה השטח הכללי של יחידת דיור על:
 175 מ"ר - בבית קוטג' בן שתי קומות (סה"כ 2 הקומות)

* מגורים א' דו משפחתי - * קו בנין צדדי 0.00 בקיר המשותף על פי ניספח הבינוי
 * מבנה עזר על פי ניספח הבינוי והוראות בניה.
 * ניתן להעביר אחוזי בניה מהקומה העליונה לקומת הקרקע
 עד לגודל של מקסימום 35% בקומת הקרקע והיתרה 25%
 בקומה העליונה. בשטח הנותר תותר מרפסת גג לא מקורה

* מקלט - * קו בנין קדמי 0 -
 * קו בנין צדדי 0 -
 * המקלטים יהיו ציבוריים או פרטיים, חד משפחתיים,
 דו משפחתיים ו/או רב משפחתיים, חיצוניים או
 פנימיים - לפי אישור הג"א.

יב/138/2

דף מספר 9

חתימות :

מגיש התוכנית : משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז, תל - אביב.

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

רח' החשמונאים 113

תל-אביב

תאריך

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל - מחוז המרכז, תל - אביב.

תאריך

עיריית יבנה - יבנה

תאריך

המתכנן : קיסלוב קיי אדריכלים - מזל דגים 6, תל - אביב.



קיסלוב קיי אדריכלים
אטלייה קיי
טל: 03-833698 052-73178

7.11.92

תאריך