

4000442

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
יחיד המעטמים 113
תל-אביב

חוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי יבנה

תוכנית בנין עיר מפורטת מס' יב/162/1

שינוי לת.ב.ע. מפורטת מס' יב/162

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
יבנה
תוכנית מס' 2/89
מיום 13.2.89
החלטת הוועדה
יבנה
יחיד המעטמים

תקנון התוכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
זישור תכנית מס' יב/162/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.11.89 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : המרכז
נפה : רחובות
ישוב : יבנה
שכונה : רמות וייצמן
מבנה : מספר 3/2 - צפוני

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 : 06.12.1988

עידכון : 14.04.1989

21.05.1989

07.07.1989

למתן תוקף : 01.12.1989

יב/162/1

דף מספר 2

1. שם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תוכנית בנין עיר מפורטת מס' יב/162/1, שכונת רמות וייצמן, יבנה. שינוי לת.ב.ע. מס' יב/162 יבנה
2. מקום התוכנית : מחוז : המרכז
נפה : רחובות
ישוב : יבנה
מבנן : מספר 3/2 - צפוני
3. גבולות התוכנית : התוכנית חלה על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
4. גושים וחלקות : גוש מס' 3503, חלקות וחלקי חלקות: 65, 66, 98 - 104, 107, 123, 125 - 128, 132, 134, 139 - 144.
גוש מס' 3512, חלקות וחלקי חלקות: 136.
גוש מס' 4941, חלקות וחלקי חלקות: 6 - 17, 19, 25, 26, 28, 29, 57 - 61, 69, 70, 73 - 75, 77 - 79.
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 : 70,000 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. לפינויים.
* שינוי יעוד שטח ממגורים א' למסחר.
* שינוי יעוד שטח ממסחר למגורים א'.
* 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/162/1.

10. הוראות התוכנית : אין לתת היתר בניה על פי סעיף 145 (ב) לחוק תכנון ובניה 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 פטיו טוריים בני קומה אחת.
ב. לבניית בתי קוטג' טוריים בני 2 קומות ללא קומת עמודים.
- 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. שטח ציבורי פתוח : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח וישמש כשכילי הולכי רגל, ככרות, אזורי משחק ומתקני ספורט, אזורי ישיבה ומנוחה. 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.
13. מסחר : השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור והמותחם בקו אפור כהה מיועד ל- 1 עד 5 חנויות לשרות השכונה. המבנה המסחרי ישוקם וישופץ על פי הוראות תוכנית זו. לפני מתן היתר בניה תוגש תוכנית בינוי בק.מ. 1:250 הכוללת תוכנית פיתוח, גיבון, ריהוט רחוב ומתן פתרונות תפעול כמו חצר שרות, אחסון וכד' לאישור הועדה המקומית. לא יהיה מסחר בשטחים המיועדים למגורים אלא רק בשטחים המיועדים לכך בתשריט.
14. דרכים וחנויות : א. השטחים הצבועים בתשריט באדום מיועדים לדרכים וחנויות ציבוריים מתוכננים.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בחום הינם דרכים וחנויות ציבוריים קיימים.
לא תותר חניה בתוך תחומי המגרשים המיועדים למגורים.
לא תותר חניה אלא בשטחים המיועדים לכך בתשריט.
15. הפקעות : כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כמו בניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וכד' יופקעו וירשמו על שם עיריית יבנה. אחזקת שטחים אלו תהיה על ידי עיריית יבנה.

אחוזי בניה על פי הטבלת הוראות בניה.

אחוזי בניה

כללי:

הוראות בניה

- * המבנן 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 חמום וכד' יהיו מוסתרים על מנת שלא יהיו מפגע אסטטי, על פי אישור הועדה המקומית.
- * חומרי גמר יהיו טיח חלק ו/או מותני 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 באזור המגורים פרט למפורט לגבי חצר המשק.

*** אזור מגורים א':

- * אזור מגורים א' מיועד לבניה חדשה של בתי קוטג' טוריים בני 2 קומות ללא קומת עמודים ובתי פטיו טוריים בקומה אחת.
- * בנין שלם יהווה מקשה תכנונית מינימאלית להוצאת היתר בניה 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.

*** 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 השיקום.
- * בתשריט התוכנית, בנספח הבינוי ובנספח השיקום מופיע המודול הבסיסי כיחידת דיור אחת.
- * כל התפלגות סופית של יחידות הדיור בתוך תחומים אלו - 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.

* מגרשים מס' 263, 264: על מגרשים אלו לא חלות הוראות תוכנית זו בכל הנוגע לבניית יחידות דיור על פי האלטרנטיבות ליחידות דיור המפורטות לעיל. מגרשים 263, 264 יתוכננו על פי ניספח הבינוי.
כל הוראות התוכנית פרט לאמור לעיל, חלות על מגרשים הנ"ל.

*** * * מסחר:**

* המבנה המסחרי הקיים ישוקם וישופץ כמקשה אחת ותשמר בו אחידות ארכטקטונית. תכנון השיקום יעשה למבנה כולו וכך גם יבוצע השיפוץ עצמו על פי ניספח הבינוי באישור הועדה המקומית.

18. תוכנית פיתוח : תוכנית הפיתוח תראה את פיתוח השטחים הציבוריים והשלכותיה על מגרשי המגורים. פיתוח השטחים הציבוריים, חניונים, שבילי הולכי רגל, ככרות, אזורי משחק וכד' יבוצע על פי תוכנית הפיתוח המאושרת. רוחב שבילי הולכי רגל בתחומי התוכנית לא יפחת מ- 2.00 מ'. תותר הקמת סוככים (פרגולות) בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשבילים.

19. היתרי בניה : היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי ותוכנית פיתוח מאושרות על ידי הועדה המקומית.

2. הגבלה

: שיווק מגרשים מס' 604 ו-605 והבניה עליהם מותנה
בביצוע המשך רחוב האלון וחיבורו לשדרות ז'בוטינסקי.

2. מבנים להריסה

: המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה. מבנים
אלו מהווים מטרד לשכונה כולה ויש להרסם על מנת לשקם את
רחוב הערבה 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).

2. ביוב

: הביוב יחובר לרשת העירונית.

2. מים

: אספקת מים תהיה על ידי עיריית יבנה.

2. חשמל

: אספקת החשמל תהייה תת-קרקעית פרט לקו המזין הראשי הקיים
אשר הוא עילי. המערכת התת-קרקעית תכלול תאורת רחובות,
שבילים, ככרות, אזורי המשחק, שילוט וסימון רחובות וכו'.

2. טלפון

: רשת הטלפונים תהייה תת-קרקעית.

2. טלויזיה

: השכונה כולה תהיה מחוברת לרשת הטלויזיה העירונית
התת-קרקעית. לא יהיו אנטנות פרטיות ו/או ביתיות בכל
אזורי התוכנית.

טבלת הוראות בניה

הערות	קווי בנין (מ')				שטח בניה מקסימאלי ליח"ד במ"ר	שטח בניה %	גובה מספר קומות	מספר יח"ד/ חנות למגרש	אזור יעוד *
	צדדי	אחורי	קדמי *						
			לשביל	לדרך					
המקלט לא נכלל באחוזי הבניה	0	5.00 *	2.85 *	לפי * תשריט	112		1	1	מגורים א' בית פטיו
המקלט לא נכלל באחוזי הבניה	0	5.00 *	2.85 *	לפי * תשריט	100		2	2	מגורים א' בית קוטג'
המקלט לא נכלל באחוזי הבניה	0	לפי האלטרנטיבות		לפי תשריט	לפי האלט'		1-2 .	1	מגורים א' מיוחד
- " - - "	לפי נספח הבינוי					35	1	5	מסחר

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

* קו בנין 0.00 על פי נספח הבינוי.

* היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית.

* חצרות משק על פי נספח הבינוי.

* בכל מקרה לא יעלה שטחה הכללי של יחידת דיור אחת על:

מגורים א': בית פטיו - בן קומה אחת - 112.0 מ"ר

בית קוטג' - סה"כ 2 הקומות - 100.0 מ"ר (2 x 50.0 מ"ר)

מגורים א' מיוחד: אלטרנטיבה 1 - 110.0 מ"ר (2 x 55.0 מ"ר)

אלטרנטיבה 2 - 135.0 מ"ר (85.0 ק"ק + 50.0)

אלטרנטיבה 3 - 165.0 מ"ר (110.0 ק"ק + 55.0)

מגרש מס' 263 - 165.0 מ"ר (110.0 ק"ק + 50.0)

מגרש מס' 264 - 165.0 מ"ר (110.0 ק"ק + 50.0)

מגרש מס' 264 + 263 מאוחד - 200.0 מ"ר (140.0 ק"ק + 60.0)

* מקלט:

קו בנין קדמי - 0

קו בנין צדדי - 0

המקלטים יהיו ציבוריים ו/או פרטיים, חד משפחתיים

ו/או רב משפחתיים לפי אישור הג"א.

1/162/יב

דף מספר 8

חתימות :

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

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
תאריך
מחוז המרכז

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
אמלייה קיי (979) בע"מ
תאריך 15/12/89