

16.7.96

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי-יבנה
תכנית שינוי מתאר מס' יב/600/א'
שינוי לתכנית המתאר מס' זמ/600
ולתכנית מפורטת מס' בר/בת/213

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מס' תכנית מס' יב/600
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
רי"ר הועדה המחוזית

1. מחוז - המרכז
2. נפה - רחובות
3. המקום - יבנה
4. תחולת התכנית - מרחב תכנון מקומי - יבנה.
5. יוזם ומגיש התכנית - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - יבנה.
6. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל ועיריית יבנה.
7. שם התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' יב/600/א' שינוי לתכנית המתאר זמ/600 ולתכנית מפורטת בר/בת/213
8. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב.
9. יחס לתכניות אחרות - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המיתאר זמ/600 ותכנית מפורטת בר/בת/213 להוציא הוראות תכנית זו.
באם יש סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות לעיל תקבענה הוראות תכנית זו
10. מטרות התכנית - א. קביעת הוראות בניה למרתפים שיחושבו כשטח שירות ב. תוספת שטחי שירות באיזורי תעשייה.
11. הוראות בניה למרתפים - באיזור מגורים א'.
א. שטח המרתף לא יעלה על היקף הבנין העיקרי במפלס הכניסה.
ב. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
ג. הכניסה למרתף תהייה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף.
(הוראה זו אינה חלה על מרתפים קיימים בהם אושרה בעבר כניסה חיצונית).
ד. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע האבסולוטיים.
ה. חלונות למרתף יותרו רק בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ (הוראה זו אינה חלה על מרתפים קיימים בהם אושרו בעבר חלונות גבוהים יותר).
ו. לא תותר הקמת מטבחים ומתקנים סניטריים במרתף.
ז. השימושים המותרים במרתף: מקלט, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית וביניהם מה שמוגדר כיום כמבנה עזר.
ח. הוראות כלליות - הועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או המרתף.
הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתמנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבנין העיקרי. איוורור המרתף יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה שתמנע הצטברות של גז רדון במרתף.

נבדק ביחסי להחלטת המשרד
25.6.96
החלטת המשרד
מחוז המרכז

12. הוראות בניה באיזור תעשייה מלאכה ומסחר

- א. תותר הקמת שתי קומות חניה תת קרקעיות.
- ב. גובה קומות החניה התת קרקעיות לא יעלה על 2.70 מ'.
- ג. שטחי הקומות התת קרקעיות יחושבו כשטחי שירות.
- ד. שטחי הקומות התת קרקעיות לא יחרגו מקווי הבנין המותרים למעט גשרים ודמפות לצרכי גישה לחניונים וכן למעט קו בנין צדדי אחד באחד מצידי המגרש בו יותר קו בנין "ס" ובלבד שתקרת הקומה לא תבלוט מפני הקרקע הסופיים.
- ה. כ"כ שטח קומות החניה לא יעלה על 100% בשתי קומות.
- ו. הקומות התת קרקעיות ישמשו לצרכי חניה בלבד.
- ז. קומות החניה התת קרקעיות לא יחושבו במנין הקומות הכללי.

13. הוראות בניה למרתפים באיזור מגורים רבי קומות .

- א. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה, אולם במגרשים צרים תיתכן חניה תת קרקעית בקו בנין אפס בחזית אחת בלבד ובתנאי משלוח הודעות לשכן בזאר רשום 30 יום לפני מתן ההיתר.
- ב. שטח המחסנים במרתף לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד.
- ג. בבניינים בני 5 קומות ומעלה תותר בניית קומת מרתף נוספת.
- ד. שימושים מותרים - מקלט, חניה, מחסני עזר, מחסנים לדיירים, חדרי משחק לדיירים.
- ה. הוראות כלליות - שטח המרתף מיוחד לשימוש דיירי הבית בלבד וירשם כרכוש משותף.
- ו. אין להשכיר את שטח המרתף, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו.
- ז. בניית מרתף תותר בתנאי ויתור על בניית מקלט ומחסנים בקומת הקרקע.
- ח. בניית חניון תת קרקעי בקו בנין אפס לחזית בהסכמת הוועדה המקומית.
- ט. שטח המרתף ייחשב כשטח שירות.

14. הוראות בניה עבור בנייני ציבור.

- א. ניתן יהיה לבנות מרתפים לצרכי חניה בלבד ושטחם יחשב כשטחי שירות המרתפים לא יחושבו במנין הקומות המותר ושטחם יחושב עפ"י תקני החניה.

15. שטחי שירות באיזור תעשייה.

עפ"י לוח האזורים והוראות הבניה זכויות הבניה נקבעו ל-40% מקסימלי בקומה ו-120% ב-3 קומות כולל בנייני עזר הזכויות המפורטות לעיל יחושבו כשטח עיקרי ועליהם יש להוסיף שטחי שירות לרבות קומה מפולשת בשטח כולל של 28% מסה"כ השטח הבנוי המותר עפ"י התכנית וזאת לשימושים שאינם נכללים בהגדרה בנייני עזר כמוזכר לעיל אשר יחושבו כשטח עיקרי.

16. מס השבחה - יגבה כחוק

17. חתימות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הועדה המחוזית לתכנון ובניה

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

"בנה"
זכנית מפורטת/מס' 600/א'
בישיבה מס' 9502 מיום 9.7.65
הוחלט

הנדסאי
מנהל הועדה

מנהל הועדה