

ת"מ תקיפת החקירה - 17.3.95
27.6.94

4008541

נבדק וניתן להפקיד - לאשר
החלטת הוועדה הפנימית / משנה מיום
25/5/95

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - יבנה

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
14-5-1995
נתקבל
1. שם התכנית:
תיק מס'

תכנית מפורטת מס' יב/במ/199/2
שינוי לתכנית מפורטת מס' יב/במ/199/1
זו תיקרא תכנית מפורטת מס' יב/במ/199/2 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 8 דפי הוראות, תשריטים בק.מ. 1:1250, נספח מס' 1 - טבלת שטחים ונספח מס' 2 - תכנית בינוי בק.מ. 1:500 שתהווה תכנית מנחה בלבד.

3. גבולות התכנית:
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
4. שטח התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
כ-99 דונם.

5. המקום:
מחוז: המרכז
נפה: רחובות
עיר: יבנה מדרום לשד' דואני ממערב לנחל יבנה וממזרח לאיצטדיון הכדורגל.

6. גושים וחלקות:
גוש 3512: חלקות שלמות: 4, 5, 8, 23, 33, 34, 35, 37, 38, 109, 140.

7. מגרשים:
גוש 3513: חלקי חלקות: 16, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 34, 59.
לפי תב"ע מאושרת) 3, 4, 12, 307, 308, 309, 310, 313, 314, 315, 316, 408, 410, 415, 416, 501, 503, 504, 507.

8. היוזם:
חלקי מגרשים: 2, 5, 7, 10, 11.
כבישים: מס' 5, 6, 7, 8, 9, (בחלקם) ו-12.

9. בעלי הקרקע:
10. מחבר התכנית:
11. מטרות התכנית:
- דנ-אל פרומוט, רח' בזל 50 הרצליה פיתוח, טל. 09-586196/7.

- משפחת נסימי ע"י עו"ד י. יהיאל מת"א.
מינהל מקרקעי ישראל, ועיריית יבנה.
ב.א.ס. - גד עירון, דיטה ביטרמן - אדריכלים.
ת.ד. 14360 ת"א 61143 טל. 03-5078703, פקס. 03-5067135

א. איחוד וחלוקה מחדש. ב. שינוי בהוראות הבינוי והפיתוח.
ג. שינוי יעוד
1. מאזור מגורים ד' לאזור מגורים ב' מיוחד.

2. מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד.
3. מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ב' מיוחד.
4. ביטול שטח פרטי פתוח, קביעת אזור מגורים ג' מיוחד ומתן זכות מעבר להולכי רגל.

5. שינוי מגרש 3 משטח ציבורי פתוח לשטח לבינוי ציבור וחלוקתו לשני חלקים שווים.
6. ביטול שבילים בין מגרשים לבינוי ציבור ומתן זכות מעבר להולכי רגל לפי תכנית בינוי למגרשי ציבור שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

2/..

משרד הפנים
חוק הליכי תכנון ובינוי
אישור תכנית מס. יב/במ/199/2
הוועדה לבניה למגורים
החליטה ביום 17.3.95
א"ב אזור אזור רחל
מנהל מיסל התכנון

- ד. הקטנת ש.צ.פ. מסביב לככר וקביעת אזור מגורים ג' מיוחד.
ה. שינוי קו בנין מ-5 מ' ל-4.0 מ' בכביש מס' 12.
ו. קביעת זכות מעבר לרכב, ע"י סימון זכות מעבר ודרכי שרות וחניה.

ח. תוספת שטחי שרות וקביעת הוראות בניה באזור מגורים ב'ו-ג'.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר יבנה מס' זמ/600 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. כמו כן, חלות ההוראות של תכנית יב/במ/1/199 אשר לא שונו בזה וכן כל ההוראות שבתכנית זו.

במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות שאושרו ו/או שהופקדו לפניה, תקבענה הוראות תכנית זו.

השטח הצבוע בצבע תכלת וקוים אלכסוניים בכחול הוא שטח אזור מגורים ב' מיוחד וחלות עליו ההוראות כדלהלן:
א. תותר בניה של עד שתי קומות + עליית גג.
ב. תותר בניית מרתף בשטח של עד 30 מ"ר בתחום הבנין וכחלק אינטגרלי ממנו.

פרוט הוראות לבנית מרתפים ראה סעיף 23.
ג. יותרו שטחי שרות עיליים בשטח של עד 20 מ"ר לכל דירה והיתר - 30 מ"ר - במרתף.
סה"כ שטח שרות, עיליים ותת קרקעיים, לא יעלה על 50 מ"ר לדירה.

ד. במידה ולא יבנה מרתף, תותר הקמת מחסן בשטח של 15 מ"ר לכל דירה, כחלק משטחי שרות עיליים, בתחום קווי הבנין וכחלק אינטגרלי ממנו.

ה. לכל יחידת דיור תוצמד הקרקע הסמוכה לה, כפי שיפורט בתשריט לרישום המקרקעין, ומותר יהיה לגדר שטח זה לפי הנחיות תכנית הפיתוח.

ו. שטחי הבניה המותרים יפורטו לכל מגרש בנפרד בטבלת שטחי הבנין בסעיף 22 להלן.

ז. קוי הבנין כמצוין בתכנית הבינוי המצורפת כנספח מס' 2.
ח. תותר בניית פרגולות לא מקורות בשטח של 15 מ"ר לכל דירה, בשטח שמחוץ לקו בניין.

השטח הצבוע בצבע צהוב וקוים אלכסוניים בכתום כהה הוא אזור מגורים ג' מיוחד וחלות עליו ההוראות כדלהלן:

12. כפיפות לתכניות:

13. יחס לתכניות

אחרות:

14. אזור מגורים ב'

מיוחד:

15. אזור מגורים ג'

מיוחד:

א. תותר בניה של עד 5 קומות מלאות + דירת גג או לחילופין, תותר בניית 4 קומות מעל קומת עמודים - מלאה או חלקית + דירת גג.

ב. תותר בניית דירות דו-מפלסיות בתנאי שסה"כ מספר הקומות ומספר הדירות לא ישתנה.

ג. תותר בניית מרתף בתחום הבנין וכחלק אינטגרלי ממנו. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. הכניסה למרתף תהיה מתוך חדר המדרגות ולא תותר דלת נפרדת כלפי חוץ. חלונות המרתף יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.

ד. בבניינים ללא קומת עמודים, תותר הצמדת הקרקע הסמוכה לדירות בקומת הקרקע, כפי שיפורט בתשריט לרישום המקרקעין, ויותר לגדר שטח זה, לפי הנחיות תכנית הפיתוח.

ה. יותרו דירות גג בשטח עיקרי מירבי של 135 מ"ר.

ו. יותרו שטחי שרות עיליים בשטח של עד 20 מ"ר לכל דירה במפלס בה היא נמצאת. סה"כ שטח שרות, עיליים ותת קרקעיים, לא יעלה על 35 מ"ר לדירה.

ז. תותר חקמת מחסנים בשטח של 6 מ"ר לכל דירה, כחלק משטחי השרות המותרים, העל-קרקעיים או תת-קרקעיים.

ח. במידה ולא יבנה מרתף תותר בניית שטח שרות בקומת העמודים עד 100 מ"ר לכל חדר מדרגות.

ט. שטחי הבניה המותרים יפורטו לכל מגרש בנפרד בטבלת שטחי הבניה בסעיף 22 להלן.

י. קוי הבניין יהיה כמצויין בתכנית הבינוי המצורפת כנספח מס' 2.

יא. בדירות צמודות הקרקע תותר בניית פרגולות לא מקורות בשטח של 15 מ"ר לכל דירה, מחוץ לקו בניין.

יב. בדירות הגג תותר בניית פרגולות לא מקורות בתחום קו הבניין, בשטח של 25 מ"ר.

א. השטח הצבוע בצבע חום תחום בחום כהה ויחולו עליו ההוראות לפי תוכנית יב/במ/1/199.

16. שטח לבנייני
ציבור:

ב. השבילים להולכי רגל בין מגרשים 501-503, ו- 504-507, יבוטלו, ושטחם יהפך לשטח לבנייני ציבור.

ניתן יהיה לחלק את המגרשים החדשים שהתקבלו, בחלוקת משנה לפי תשריט בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. מגרש מס' 3 יחולק לשני מגרשים שווים, מס' 511, 512 שיעודם יהיה שטח לבנייני ציבור.

17. שטח ציבורי פתוח

- מיוחד (הככר): א. השטח הצבוע בירוק בהיר עם פסים ירוקים כהים באלכסון, הוא שטח ציבורי פתוח-מיוחד (הככר).

ב. תותר בנייה בגובה קומה אחת ועד 15% משטח המגרש נטו.

ג. בנוסף לתכליות המאושרות בתב"ע יב/במ/199/1 יותרו גם התכליות הנוספות כדלקמן:- מועדוני נוער וחברה, חדרי חוגים, לשכות שרות של הרשות המקומית.

18. זיקות הנאה

זכות מעבר:

- א. תרשם זכות מעבר לרכב של בעלי הדירות ברביע כפי שמפורט בתכנית הבינוי.
- ב. תרשם זכות מעבר להולכי רגל בכל השבילים, הגינות דרכי השרות והחניה המסומנים, לדיירי הרביע ואורחיהם.
- ג. לא יהיו כל גדרות וחסימות בשבילי המעבר, והחניות.
- ד. תרשם זכות הדיירים בכל רביע להשתמש בכל המתקנים המשותפים כגון מתקן איסוף אשפה, מיכל גז מרכזי ואנטנה מרכזית.
- ה. תרשם זכות מעבר בשטח ציבורי פתוח בכניסות לחניה במגרשים 801, 803, 804, מכביש מס' 6.

19. מערכות תשתית:

- א. לא ינתנו התרי בניה למגורים אלא לאחר שיאושרו תכניות פיתוח מערכות התשתית, להנחת דעתה של הועדה המקומית וכמפורט להלן:
 - מאספי הביוב הראשיים, מערכת סילוק שפכים ומערכות סניקה כנדרש.
 - פריצת דרכים ומעברים להולכי רגל.
 - התקנת מערכת אספקת מים ראשית.
 - התקנת הכנות למערכות חשמל ותקשורת (טלפון וכבלים).
- ב. כל מערכות התשתית לרבות חשמל, כולל קוי מתח גבוה, תהינה תת-קרקעיות.

20. אנטנות מרכזיות:

לא תותר הקמת אנטנה לטלביזיה ורדיו על גגות המבנים בתכנית. תוקם תשתית לחיבור הדירות לאנטנה המרכזית העירונית ולמערכות כבלים.

21. תכנית הבינוי:

1. נספח הבינוי יהווה תכנית מנחה בלבד, קוי הבנין המסומנים בו מחייבים ואילו קונטור הבנינים והפיתוח יקבע בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. הועדה המקומית תאשר חזיתות אחידות, פרטי בנין וחומרי גמר לכל אחד מסוגי הבנינים בתחומי התכנית. כמו כן תאשר עיצוב אחיד של פיתוח הכבישים, המדרכות, הקירות התומכים, הגינון, מתקני הרחוב, התאורה והשילוט.
- ג. חמרי הגמר בכל הבניינים יהיו מתומרים קשיחים ו/או ובאישור הועדה המקומית.

22. טבלת שטחי הבניה המירביים במ"ר:

סה"כ שטח לבניה	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחים עיקרים	שטחי שרות לדירה			שטח עיקרי לדירה	מס' יח"ד	מס' הקומות המותר	שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש	מס' אזור המגורים	מס' סד'
			ס"ה	על קרקעי	קרקעי							
1440	400	1040	50	20	30	130	8	2	2,065	602	ב' מיוחד	1
720	200	520	50	20	30	130	4	2	2,060	603	ב' מיוחד	2
1440	400	1040	50	20	30	130	8	2	2,295	604	ב' מיוחד	3
1440	400	1040	50	20	30	130	8	2	1,993	607	ב' מיוחד	4
720	200	520	50	20	30	130	4	2	1,553	608	ב' מיוחד	5
1440	400	1040	50	20	30	130	8	2	1,993	609	ב' מיוחד	6
1440	400	1040	50	20	30	130	8	2	1,985	612	ב' מיוחד	7
720	200	520	50	20	30	130	4	2	2,605	613	ב' מיוחד	8
1440	400	1040	50	20	30	130	8	2	2,280	614	ב' מיוחד	9
1440	400	1040	50	20	30	130	8	2	2,065	617	ב' מיוחד	10
720	200	520	50	20	30	130	4	2	1,569	618	ב' מיוחד	11
1440	400	1040	50	20	30	130	8	2	2,010	619	ב' מיוחד	12
14400	4000	10400	--	--	--	--	80		סה"כ מגורים ב' מיוחד			13
3250	875	2375	35	20	15	95	25	3-5	2,835	601	ג' מיוחד	14
3250	875	2375	35	20	15	95	25	3-5	2,834	605	ג' מיוחד	15
3250	875	2375	35	20	15	95	25	3-5	2,658	606	ג' מיוחד	16
3250	875	2375	35	20	15	95	25	3-5	2,743	610	ג' מיוחד	17
3250	875	2375	35	20	15	95	25	3-5	2,545	611	ג' מיוחד	18
3250	875	2375	35	20	15	95	25	3-5	2,818	615	ג' מיוחד	19
3250	875	2375	35	20	15	95	25	3-5	2,745	616	ג' מיוחד	20
3250	875	2375	35	20	15	95	25	3-5	2,652	620	ג' מיוחד	21
960	--	960	--	--	--	--	--		תוספת ב-24 דירות גג 40 מ"ר במוצע			22
26960	7000	19960	--	--	--	--	200		סה"כ מגורים ג' מיוחד			23
42320	11000	31320	--	--	--	--	280		סיכום כללי			24

הערה:

* ראה פרוט נוסף לשטחי השרות בסעיפים 14 ו-15 ו', ז', ח'.

תותר הקמת מרתף בתנאים הבאים:

23. בניית מרתפים:

- א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' באם הגובה יעלה על כך, יש לכלול שטח זה במנין האחוזי הבניה.
- ב. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, במקרה ותהיה דלת חיצונית יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ג. הכניסה למרתף הדירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
- ד. חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.
- ה. קוי קונטור 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. לא יותרו מבני עזר נוספים למעט סככת חניה פרטית.

24. הוראות פיתוח:

- א. על תכנית זו יחולו הוראות פיתוח שבתכנית יב/במ/199/1.
- ב. אישור תכניות הפיתוח והתשתית סביב הכיכר יהוו תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ג. כל רביע יבנה ויפותח בו זמנית לפי תכנית אחידה שתאושר ע"י מהנדס העיר.

25. התאמה לתכנית

תמ"א/31:

תכנית זו תתואם לתמ"א/31 ע"פ סעיף 5.3 באחריות הועדה המקומית - יבנה.

26. שלבי ביצוע:

תחילת ביצוע של התכנית, תוך 3.5 שנים מיום אישורה של תכנית זו. כתחילת ביצוע התכנית ייחשבו התנאים הבאים:
100% תשתיות ו-20% משלדי המבנים למגורים.

מס' 1000

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

חבנית מפורטת/כרד - מס' 21 (כ"א) 199
בישיבה מס' 192 מיום 22.10.92
הוחלט להתיר את התוכנית
מאפי"ג

27. חתימות:

ועדה מקומית לתכנון ובניה - יבנה

דן-אל פרומוט

חיוס:

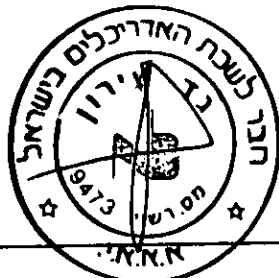
דן-אל פרומוט

יצחק יחיאל, ע"ד ונוטריון
קלישר 30, ת"א 65257

פרידמן הכשרי
חבר להנדסה ולבניה בע"מ
כביש ירושלים 30, אזור
טל. 03-5564575/9

אב"ח

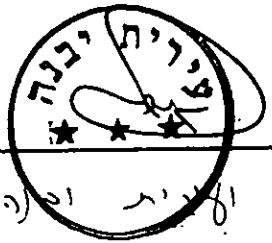
משפחת נסימי ע"י עו"ד י. יחיאל



עורך התכנית:

ב.א.ס - גד עירון, דיטה ביטרמן, אדריכלים

בעלי הקרקע:



מינהל מקרקעי ישראל

התכנון והבניה...
הועדה הינה לערובי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל
היתרון או זכות...
404-ע
מאסור ועפ"י כל דין, שכן התיסתרו נתמנה אך ורק מנקודת
מטת תכנית.

1.3.94

דוד אבנדי
אדריכל המחוז
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הכרז

תאריך 1.10.1994