

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי- יבנה
 תכנית מפורטת מס' יב/132/20
 שינוי לתכנית מפורטת מס' יב/132/20 / 2-יב/122 / ב'
 שינוי לתרש"צ 3/62/19, 3/62/20, 3/62/27 / ו-
3/62/41

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז
 19-05-2003
 נתקבל
 תיק מס':

נבדק וניתן להסכים/לאשר
 הגלימת הועדה המחוזית/משנה מיום 31.12.03 (218)
 אדר' דורון דרוקמן
 מתכנן המרחב
 תאריך 29.1.04

חתימת היוזם ועורך התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 " יבנה "
 תכנית מפורטת/בינוי מס' יב/132/20
 בשינוי מס' 200/07 מיום 12.11.01
 הוחלט באופן זה לתקן
 יו"ר מנהלס הועדה
 נסכר הועדה

חתימת בעל הקרקע

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. יב/132/20
 התכנית מאושרת מבח
 סעיף 108 ג) לחוק
 מתאריך 31.12.03
 יו"ר הועדה המחוזית

תאריך

1. שם ותחולה

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' יב/ 132 / 20 המהווה שינוי לתכניות מפורטות : יב/ 132 / 2 - ו- יב/ 122 / ב' ולת"רש"צ : 3/62/19 , 3/62/20 , 3/62/27 ו- 3/62/41 . התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. דפי הוראות בכתב
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:1250

3. מקום התכנית

מחוז - המרכז
נפה - רחובות
מרחב תכנון מקומי- יבנה
שכונת נווה אילן

4 גושים וחלקות

א. מקטע A - רח' כוכבית / אביבית
גוש 5064
חלקה 88 (בשלמות)
שטח 2.521 דונם

ב. מקטע B - רח' אביבית
גוש 5064
חלקה 152 (בשלמות)
שטח 0.922 דונם

ג. מקטע C - רח' הנגב
גוש 5065
חלקה 138 (בשלמות)
שטח 5.927 דונם

ד. מקטע D - רח' תמר, רח' ערמון
גוש 5181
חלקות 40-42 (בשלמות)
שטח 2.353 דונם

סה"כ שטח התכנית 11.723 דונם

5. יוזם ועורך התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ובניה- יבנה
שד' דואני ת.ד. 3 טל, 08-9433387

6. מודד

אבסולוט – ת.ד. 586 יבנה טל 08-9427224

7. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
עיריית יבנה

8. מטרת התכנית

א. שינוי ייעוד עפ"י המקטעים הבאים

מקטע A - שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לאיזור מגורים א', לדרך ולשטח ציבורי פתוח.

מקטע B - שינוי ייעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים א'

מקטע C שינוי ייעוד מאזור מסחרי לשטח לבנייני ציבור.

מקטע D - שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לאיזור מגורים א'

ב. קביעת זכויות, הנחיות והוראות בניה לאזורים ולשטחים המפורטים דלעיל.

9. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו באה לשנות ותהייה עדיפה בתחומי חלוחה על תכניות מפורטות:

יב/132/2 ו- יב/122/ב' וכן תרש"צ 3/62/41, 3/62/19, 3/62/20 ו- 3/62/27

במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין התכניות המוזכרות לעיל, תקבעה הוראות תכנית זו.

10. השימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות והוראות הבניה

א.מקטע 'A', מקטע 'B', ומקטע 'D'

השטח הצבוע בתכנית בצבע כתום יהיה אזור לבתים חד משפחתיים.

יותר להקים יח"ד אחת בכל מגרש

קוי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט

זכויות הבניה עפ"י טבלת הוראות הבניה בסעיף 18

א.1 שטחי הבניה והוראות בניה לרישוי במגרשי המגורים:

באזור מגורים א' תותר הבניה עפ"י המפורט להלן:-

שטח עיקרי : 30% בקומת קרקע

20% בקומה א'

סה"כ 50% בשתי קומות

שטחי שירות לכל יח"ד

א.2 מתחת לפני הקרקע:מרתף בקונטור הבית

א.3 מעל פני הקרקע : 20.0 מ"ר – סככת חניה

12.0 מ"ר – מבנה עזר

6.0 מ"ר – ממ"ד

א.4 תותר הקמת מרתפים בתנאים הבאים:-

גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' באם הגובה יעלה על האמור, יש לכלול את

שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.

לא תהייה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף.

באם תותקן דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף יובא שטח המרתף במנין אחוזי

הבניה.

הכניסה למרתף תהייה מתוך הדירה ולא חדר מדרגות נפרד.

חלונות יותרו רק בגובה 40 ס"מ

קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את הגודל המקסימלי של המרתף.

השימושים המותרים יהיו כמוגדר בחוק לבנייני מגורים ובניהם כאלה המוגדרים

כמבנה עזר.

א.5 גובהו של המבנה לא יעלה על 2 קומות
גובה מפלס הכניסה $0.00 +$ של כל בית לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני אבן השפה
הסמוכה למגרש בנקודה הגבוהה ביותר.
סה"כ גובה הבנין על כל מתקניו לא יעלה על 10.0 מ' מעל גובה $0.00 +$ המאושר
במבנה בין שתי קומות וגג רעפים.

א.6 – גימור חזיתות וגדרות
בגימור חזיתות יש להשתמש בטיח חלק או מותז דק בגוון לבן שבוור ובאישור
מהנדס העיר.
בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה 1.50 מ' מפני
המדרכה, תוך שימוש בחומרים עפ"י אישור מהנדס העיר.
גובה הגדרות בין השכנים עד 2.0 מ'.

שטחי שירות בקומת קרקע במבנה המגורים

א.7 - מוסך חניה
יותר קירוי בשטח של 20.0 מ"ר למקום חניה אחד בלבד בק.ב. צדדי 0 וקדמי 1.50
מ' מגבול המגרש.
פרטי החניה בתיאום עם מהנדס העיר.

א.8 – מחסן
תותר הקמת מחסן בשטח של 12.0 מ"ר שיבנה בצמידות למבנה המגורים במסגרת
קוי הבנין המותרים ויהווה חלק אינטגרלי ממנו. שטחו לא יכלל במנין אחוזי הבניה
המותרים.
דלת הכניסה למחסן תהייה חיצונית.

א.9 – פרגולה
תותר הקמת פרגולה לא מקורה בשטח של עד 12 מ"ר אשר לא תיכלל בזכויות
הבניה.

א.10 - מתקנים על הגג
לא תותר הקמת כל מתקן על גג הבנין.
בחלל גג הרעפים יוצב הדוד והקולטים במישור הגג.

א.11 - מתקני עזר

גז- לא תותר הצבת בלוני גז גלויים
תליית כביסה- תיעשה תוך שימוש במתקן ובמסתור מיוחד שימוקם בהתאם
להוראות מהנדס העיר.

אשפה- פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות מהנדס העיר.

טלויזיה- המבנים יחוברו לתחנת הטלויזיה בכבלים בתיאום עם עיריית יבנה והחברה
בעלת הזכיון.

הרשת תהייה תת קרקעית.

לא יותרו אנטנות על הגגות.

חשמל מים ביוב ותקשורת- יחוברו לרשת התשתיות הקיימות בתיאום עם מהנדס
העיר בהתאם להוראות ולתקנים.

מזגנים- ינתן פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר במבנה. לא תינתן
אפשרות להצבת מדחסים על גגות הרעפים.

שלט מואר - בכל יח"ד יותקן שלט מואר בחזית המבנה או ישולב בגדר הפונה
לרחוב.

א.11- חניה

באיזור מגורים א' לכל יח"ד יתוכננו 2 מקומות חניה (אחד מקורה) בתחום המגרש
כתנאי לקבלת היתר.

בשטח לבנייני ציבור יקבעו מס' מקומות החניה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה תקף
בעת הוצאת היתר הבניה.

12. אישורים ופיתוח

לא ינתן טופס 4 לחיבור חשמל עד אשר יבוצע פיתוח השטח כמסומן בתכנית
ההגשה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

13. היתרי בניה ינתנו רק לאחר אישור התכנית ע"י כל הגורמים המוסמכים.

14. דרכים

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מקווקו ירוק דרך משולבת יבוצע ע"ח המגרשים
הגובלים.

15. שטח לבנייני ציבור

השטח הצבוע בחום מותחם בחום כהה מיועד לאיזור לבנייני ציבור.

זכויות הבניה וקוי הבנין יקבעו עפ"י תכנית מפורטת מס' יב/ 132 / 2 (ראה טבלת
זכויות הבניה)

16. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתכנית ירוק מיועד לאיזור ציבורי פתוח .
 השימושים המותרים: א. שבילים ודרכים.
 א. גינון נטיעות, מתקנים ומגרשי משחקים.
 לא תותר כל בניה באיזור זה.

17. הפקעות

השטחים מיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"י עיריית יבנה.

18. טבלת זכויות הבניה

מצב קיים

מס' קומות	אחוזי בניה	קו בניין			סימון בתשריט	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי		
3	35X3 סה"כ 105%	5	4	5	חום מותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור מקטע A ' D
2	25X2 סה"כ 50 %	5	4	5	אפור מותחם באפור כהה	אזור מסחרי מקטע C ' D

מצב מוצע

גובה	מס' קומות	אחוזי בניה			קווי בנין			אחוז שטח פנוי לגינון	אחוז תכנית בנויה	מס' יח"ד	שטח המגרש	סימון בתשריט	אזור
		שירות מעל הקרקע	שירות מתחת לקרקע	עיקרי מעל הקרקע	אחורי	צדדי	קדמי						
10.00 מ'	1-2 מרתף	שירות מעל הקרקע	שירות מתחת לקרקע	עיקרי מעל הקרקע	5	3	5	50	50	10	4.664	כתום מקטע A'B'D מקטע A'B'D	מגורים 'א'
		20 מ"ר	מרתף בקונטור הבית	30% בקומה בישתי קומות	ועפ"י המסומן בתשריט								
12.00 מ'	+ 3 מרתף	מרתף בתחום קווי הבנין	מרתף בתחום קווי הבנין	35% סה"כ 105%	4	5	5	50	50	0.572	5.927	חום מותחם בחום כהה C מקטע C	שטח לבנייני ציבור
		מרתף בתחום קווי הבנין	מרתף בתחום קווי הבנין	עפ"י המסומן בתשריט									
הבנייה אסורה													

שטח ציבורי פתוח

ירוק

0.572

הבנייה אסורה

שטח

ציבורי

פתוח

- תותר הקמת מחסן בשטח של 12.0 מ"ר
- תותר הקמת חניה מקורה בשטח של 20.0 מ"ר
- תותר הקמת פרגולה לא מקורה בשטח של 12 מ"ר

19. היטל השבחה – יגבה כחוק

20. זמן ביצוע – 10 שנים מיום אישור התכנית

D: ארותימחוז המרכז ומחוז המרכז יב- 132 - doc.20