

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0442012

דיוור מוגן, פארק והרחבת בית עלמין, יבנה

מרכז

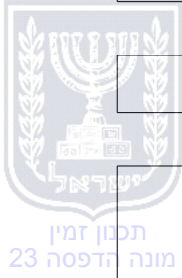
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת דיור מוגן, מעונות סטודנטים, פארק עירוני והרחבת בית עלמין קיים בתחום העיר יבנה.

התכנית מתפרסת על שטח של כ-177 ד', תחומה מדרום בקו הגבול המוניציפלי עם מושב בן זכאי, מצפון בשדרות הציונות, ממערב בנחלות מושב בן זכאי וממזרח בבית העלמין הקיים.

התכנית מציעה פיתוח לדופן הדרומית של שד' הציונות לשדרה עירונית בעלת חזית מסחרית ומגורים רב גילאית - דיור מוגן ומעונות סטודנטים, הכוללים 420 יח' דיור מוגן, 300 יח' מעונות סטודנטים וכ-3500 מ"ר שטח עיקרי למסחר הפונה לשדרה הראשית.

בנוסף מציעה התכנית פארק עירוני שיכלול אופציה לבריכת חורף/אגן שהיה להסדרת חלחול וניהול מי נגר עילי וליצירת פינת טבע עירוני וכן הכפלת שטח בית העלמין העירוני הקיים.

התכנית תואמת את תכנית המתאר הכלל עירונית ואת תממ/21/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית דיור מוגן, פארק והרחבת בית עלמין, יבנה

מספר התכנית 404-0442012

1.2 שטח התכנית 176.524 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יבנה
קואורדינאטה X	175152
קואורדינאטה Y	640954

1.5.2 תיאור מקום

יבנה בגבול מושב בן זכאי, ממערב לדרך 42, ממזרח לדרך 4 ומדרום לשדרות הציונות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3514	מוסדר	חלק	14-16, 18-21, 28, 135, 138	8, 13, 17, 31, 106, 110, 136, 143
5518	מוסדר	חלק	63	15-16, 43, 60
5962	מוסדר	חלק		67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

זמורה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
14/11/2002	543	5129	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 274. הוראות תכנית בר/ 274 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 274
16/08/1979	2029	2559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 600. הוראות תכנית זמ/ 600 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 600
24/03/2010	2384	6073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 220 ג ממשיכות לחול.	שינוי	יב/ 220 ג
24/07/2001	3452	5006	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 175 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/ 175
10/11/1996	436	4455	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 142. הוראות תכנית משמ/ 142 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/ 142
30/06/1991	2879	3892	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ במ/ 220 ממשיכות לחול.	שינוי	יב/ במ/ 220



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו אלונים		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	22/04/2018	עדו אלונים	22/04/2018		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מנחה למעט הוראות מחייבות לגבי קווי בניין, גובה מבנים ומיקום זיקות הנאה	17/05/2018	עדו אלונים	17/05/2018		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי סביבתי לפי תמ"א 19	03/07/2018	עדו אלונים	03/07/2018	1	1: 750	מנחה	סביבה ונוף
לא	מנחה למעט הוראות מחייבות למיקום כניסות ויציאות ומיקום זיקות הנאה לרכב ולהולכי רגל	03/07/2018	עופר רוכוולד	03/07/2018		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	12/09/2017	איציק כהן	12/09/2017	22		מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	25/06/2018	ניב סוטובסקי	25/06/2018		1: 500	מנחה	ביוב
לא	תשריט סקר עצים	20/06/2018	דני אלמליח	20/06/2018		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	02/01/2018	דני אלמליח	10/09/2017	3		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת הקצאה ואיזון	12/11/2017	יעקב בן דוד	17/09/2017			רקע	טבלאות הקצאה
לא	נספח טבלת הקצאה ואיזון	12/11/2017	יעקב בן דוד	17/09/2017			רקע	טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הועדה לתכנון ובניה יבנה		הועדה לתכנון ובניה יבנה	יבנה	התנאים	1	08-9433383		kobin@yavne.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, הועדה לתכנון ובניה יבנה		הועדה לתכנון ובניה יבנה	יבנה	התנאים	1	08-9433383		kobin@yavne.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח		רשות הפיתוח	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	02-5456163		a-telavivmerkaz@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית		הועדה לתכנון ובניה יבנה		הועדה לתכנון ובניה יבנה	יבנה	התנאים	1	08-9433383		kobin@yavne.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ido@al-goor.co.il		072-2203555	7	לוי יצחק	תל אביב-יפו	אלונים גורביץ אדריכלים בוני ערים		עדו אלונים	עורך ראשי	
offer@rochwald.com			10	הכפר	קרית אונו	רוכולד עופר-הנדסת תנועה ותחבורה		עופר רוכולד	יועץ תחבורה	מהנדס
office@hydromodul.co.il		03-6356858	141	אשכול לוי	קרית אונו	הידרומודול - פולק שמואל בע"מ		אלעזר במברגר	יועץ	יועץ ניקוז
sutovsky@inter.net.il		077-5447501	16	כפר מונש	כפר מונש	סוטובסקי מערכות אזרחיות הנדסה אזרחית וסביבתית		ניב סוטובסקי	יועץ תשתיות	יועץ מים וביוב
office@bo-landscape.co.il	077-4080415	077-4080414	19	הכרמל	קרית טבעון	אב אדריכלות		ארנה בן ציוני	יועץ נופי	אדריכלית נוף
elmalich@zahav.net.il		04-6371195	27	ירושלים	פרדס חנה-כרכור	דני אלמליח - אגרונום		דני אלמליח	אגרונום	אגרונום
8538833@gmail.com	08-8538844	08-8538833	85	העצמאות	אשדוד	יעקב בן דוד שמאי מקרקעין	642	יעקב בן דוד	שמאי	שמאי מקרקעין וכלכלן
orly@absolute.co.il		08-9427224	7	חבצלת החוף	יבנה	אבסולוט בע"מ	701	עפר קוקוס	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מונח	הגדרת מונח
בית עלמין	כהגדרתו בתכנית המתאר הארצית לבתי-עלמין, תמ"א/19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת 420 יח' לדיור מוגן, 300 יח' למעונות סטודנטים וכ-3500 מ"ר שטח עיקרי למסחר לאורך שדרות הציונות. פיתוח פארק עירוני והרחבת בית עלמין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



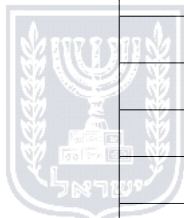
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

- שינוי יעוד מ: "אזור חקלאי" ו"שטח ציבורי פתוח", ליעודים: "מבנים ומוסדות ציבור", "דיור מיוחד", "דרך מוצעת", "שטח ציבורי פתוח", "חניון", "בית קברות".
- קביעת זכויות בנייה למבנים
- קביעת קווי בניין למגרשים
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה
- קביעת הנחיות סביבתיות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

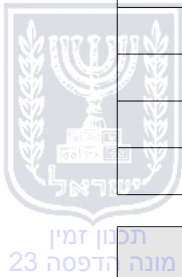
יעוד	תאי שטח
בית קברות	10
דיור מיוחד	60
דרך מוצעת	41, 40
חניון	30
מבנים ומוסדות ציבור	50
שטח ציבורי פתוח	20 - 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	מבנים ומוסדות ציבור	50
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	40
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	50
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	10
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	60

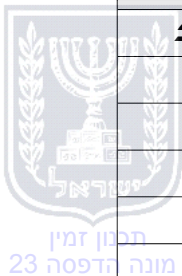
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	40
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	50
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	21
גבול מגבלות בניה	בית קברות	10
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	20
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	50
זיקת הנאה למעבר ברכב	דיור מיוחד	60
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	40
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	50
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	21
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	60
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	50
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	21
חזית מסחרית	דיור מיוחד	60
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	41, 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	22 - 20



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.05	28,325.9	בית קברות
55.71	98,346.87	קרקע חקלאית
28.25	49,865.97	שטח ציבורי פתוח
100	176,538.74	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.14	56,733.56	בית קברות
24.66	43,538.58	דיור מיוחד
3.73	6,590.89	דרך מוצעת
5.62	9,928.06	חניון
7.43	13,120.09	מבנים ומוסדות ציבור
26.41	46,615.45	שטח ציבורי פתוח
100	176,526.62	סה"כ

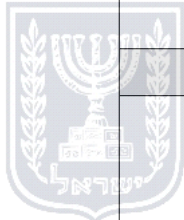


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מבני ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה</p> <p>2. מעונות סטודנטים</p> <p>3. שטחים לרווחת דיירי המעונות: מנהלה וחדרי משרדים, חדרי לימוד וחוגים, ספריה, מועדון סטודנטים, מקלט/ממ"מ ציבורי וכו'.</p> <p>4. שימוש מסחרי נלווה לשימוש המבנה הציבורי בקומת הקרקע בהיקף של עד 500 מ"ר מבונה בחזית הפונה אל השדרה, כולל: מרכולית, קפטריה, בית קפה, מסעדות, מכבסה, בנק, חדר כושר, חנות מכשירי כתיבה וכ"ד.</p> <p>5. משרדים, תעסוקה</p> <p>6. מרתף. יותרו שימושים משלימים לטובת דיירי המעונות וחניה תת קרקעית</p> <p>7. שבילים להולכי רגל ודרכי שירות</p> <p>8. מתקני תשתיות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניה של 300 יח' למעונות סטודנטים בתוספת שטחים לרווחת דיירי המעונות.</p> <p>2. בקומת הקרקע-קומת המסחר, יותרו שטחי מסחר ואחסנה למסחר, שטחים טכניים לטובת מסחר פריקה וטעינה, חדרי אשפה, מבואה לדיר סטודנטים, מחסן משותף לדיר, חדר אופניים וחדר עגלות.</p> <p>3. גובהה המירבי של קומת המסחר לא יפחת מ- 6 מ' ברוטו.</p> <p>4. פירים ופתחי אוורור למסחר ולדיר יהיו נפרדים ולא יופנו לחזית הראשית כלפי שדרות הציונות.</p> <p>5. קווי בניין:</p> <p>א. קו בניין קדמי כלפי שד' הציונות בקומת הקרקע יהיה 4 מ'. קו בניין קדמי כלפי שד' הציונות מעל קומת הקרקע יהיה 0 מ'.</p> <p>ב. לפחות 50% מחזית המבנים הפונה לשד' הציונות תהיה בנוייה על קו בניין קדמי.</p> <p>ג. ככל שהבינוי בקומות מעל קומת הקרקע לא יהיה בקו בניין 0 מ', יותר קירוי קל בתחום המרווח הקדמי לשד' הציונות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח יהיה מגוון ברובו. השטח המרוצף יהיה בעיקר לשבילים ומעברים בשטח המעונות</p> <p>2. מפלסי קומת המסחר יהיו רציפים למפלס השדרה הראשית</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יותאמו למעונות סטודנטים. המבנים יתוכננו במקבצי מגורים, מבנים וכיכרות לצרכי התכנסות, מפגשים חברתיים ופעילות חברתית קהילתית לשם יצירת קהילת סטודנטים.</p> <p>2. גובה הבניה יהיה עפ"י טבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p>3. הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים.</p> <p>4. מתקנים טכניים ימוקמו על הגגות ויוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית, למעט מבנים יבילים.</p> <p>5. לפחות 80% מחזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ובאישור מהנדס העיר.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>1. תירשם הערת אזהרה בנוגע למעונות הסטודנטים כי לא ניתן יהיה למכור את יחידות הדיור. היחידות ישמשו כמעונות סטודנטים וינוהלו בצורה אחודה. 2. תירשם הערה תכנונית על ייעודם של המקרקעין לפיה: לא ניתן יהיה לעשות במבנה שימוש למגורים רגילים. 3. השכרת יחידות הדיור תהינה לסטודנטים רשומים ופעילים במוסדות אקדמיים בפקוח ובקרה של הוועדה המקומית.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי לאורך שדרות הציונות ישמש למעבר ציבורי מקורה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על-ידי מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. פיתוח השטח בזיקת הנאה יהיה חלק בלתי נפרד מפיתוח המתחם ויהיה רציף והמשכי לשטח הציבורי הגובל. 3. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברכב מדרום למעונות הסטודנטים, ישמש למעבר רכב לצורך כניסה למגרש דיור מוגן.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק אתר קידוח</p> <p>1. אתר קידוח המסומן בתשריט - "יבנה 211 א" הינו תחנת שאיבת מי קולחין של חברת מקורות. לא קיימות לתחנה מגבלות בנייה. 2. אתר קידוח המסומן בתשריט - "שורק 4" הינו תחנת קידוח של חברת מקורות. לתחנה קיימת מגבלת בנייה ברדיוס של 30 מ'. 3. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלית כאמור בסעיף 6.2 תקבע הנחיות להסתרת מתקן תחנת השאיבה ושילובו בחזית הקדמית. עבודות העיצוב להסתרת המתקן יעשו בתאום עם מקורות ועל חשבון היזם. 4. במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלית, יוכן דוח אקוסטי הבודק את השפעות הקידוח על המבנים המתוכננים בסמוך וכולל המלצות לתכנון. 5. תשמר גישה לרכב תפעולי ישירות משד' הציונות אל תחנת שאיבת מי הקולחין. 6. דרך הגישה תעוצב כחלק אינטגרלי והמשכי עם הפיתוח של המרחב הציבורי בשד' הציונות.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. דיור מוגן 2. מחלקות סיעודיות לאשפוז והחלמה 3. שטחים לרווחת הדיירים כגון: מנהלה, חדרי תרבות וחוגים, אזור הסעדה, אזור ספורט ובריכה, בית כנסת וכו'. 4. שימוש מסחרי נלווה לשימוש ציבורי בקומת הקרקע בהיקף של עד 3000 מ"ר מבונה בחזית הפונה אל השדרה כולל: מרכולית, בית קפה, מסעדות, בית מרקחות, מכבסה, בנק, חדר כושר וכ"ד. 5. משרדים ותעסוקה 6. ביתן שומר</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.2	דיור מיוחד
	<p>7. מרתף. יותרו שימושים משלימים לטובת דיירי הדיור המוגן וחנייה תת קרקעית</p> <p>8. שבילים להולכי רגל ודרכי שירות</p> <p>9. מתקני תשתיות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניה של 420 יח' דיור לגמלאים בתוספת שטחים לרווחת הדיירים ותוספת שטחים למחלקות אשפוז והחלמה.</p> <p>2. קומות המסחר, יותרו שטחי מסחר ואחסנה למסחר, שטחים טכניים לטובת מסחר פריקה וטעינה, חדרי אשפה, מבואה לדיור מוגן, מחסן משותף לדיור, חדר אופניים ועגלות.</p> <p>3. גובהה המירבי של קומת המסחר לא יפחת מ- 6 מ' ברוטו.</p> <p>4. פירים ופתחי אוורור למסחר ולדיור יהיו נפרדים ולא יופנו לחזית הראשית כלפי שדרות הציונות.</p> <p>5. קווי בניין:</p> <p>א. קו בניין קדמי כלפי שד' הציונות בקומת הקרקע יהיה 4 מ'. קו בניין קדמי כלפי שד' הציונות מעל קומת הקרקע יהיה 0 מ'.</p> <p>ב. לפחות 50% מחזית המבנים הפונה לשד' הציונות תהיה בנוייה על קו קדמי.</p> <p>ג. ככל שהבינוי בקומות מעל קומת הקרקע לא יהיה בקו בניין 0 מ', יותר קירוי קל בתחום המרווח הקדמי לשד' הציונות.</p> <p>ד. תותר בניית ביתן שומר בקו בניין 0 מ'.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>יותרו מרתפים בגבול המגרש.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח יהיה מוגן ברובו. השטח המרוצף יהיה בעיקר לשבילים ומעברים בשטח הדיור המוגן</p> <p>2. מפלסי קומת המסחר יהיו רציפים למפלס השדרה הראשית</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה הבניה יהיה עפ"י טבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p>2. הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים.</p> <p>3. מתקנים טכניים ימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. לפחות 80% מחזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ובאישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי לאורך שדרות הציונות ישמש למעבר ציבורי. ניתן יהיה לקרות את המעבר בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על-ידי מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. פיתוח השטח בזיקת הנאה יהיה חלק בלתי נפרד מפיתוח המתחם ויהיה רציף והמשכי לשטח</p>

4.2	דיור מיוחד
	הציבורי הגובל.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. פארק/גן. יותרו שימושי רווחה ומתקני גן התואמים את אופי השימוש בשצ"פ כגון: שטחי גינון ונטיעות, חורשות, שבילים, רצועות הולכי רגל ושבילי אופניים, מתקני ספורט, מתקני משחק, מצללות, תאורת גן, ריהוט רחוב, מערכות תשתיות תת קרקעיות מים, חשמל, ביוב, תקשורת וכדו' 2. בריכת איגום/אלמנט מים בהתאם להנחיות יועץ ניקוז - להשלמה. 3. שירותים עד 50 מ"ר 4. קיוסק עד 50 מ"ר
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך מוצעת כהגדרתה בחוק בחתך שדרות הציונות יותרו: מיסעות, רצועת הולכי רגל, שביל אופניים, רצועת גינון להובלת מים משמרת נגר ונטיעת עצים, חניה בצידי מיסעות, תאורה, מתקני רחוב ותמרורים.
4.4.2	הוראות
4.5	בית קברות
4.5.1	שימושים
	1. בית עלמין כהגדרתו בתכנית המתאר הארצית לבתי עלמין תמ"א/19 2. תותר קבורה בקומות בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
4.5.2	הוראות
א	תשתיות
	תכנון מערכת אספקת מי שתיה לבית הקברות תכלול הגנה מפני זרימת מים חוזרת.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	1. חניה
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בשטח החניון יופרדו כל שתי שורות חניה ברצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-1.5 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות							שרות	אחורי		
מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	50		15000	8250	23250	23	300 (1)		5						
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	50		700	350	1050				1						
מבנים ומוסדות ציבור	חניון	50				11500										
מבנים ומוסדות ציבור	>סך הכל<	50	13495	15700	8600	35800	30		265	6	1	4	4	4	0 (2)	
דיור מיוחד	מגורים	60		36000	16200	52200	11	420 (3)		12						
דיור מיוחד	מסחר ותעסוקה	60		3000	2000	5000				3						
דיור מיוחד	חניון	60				12000										
דיור מיוחד	>סך הכל<	60	39726	39000	18200	69200	50		174	12	2	4	4	4	0 (2)	
בית קברות		10														



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	תאי שטח	שימוש	יעוד
	50	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	50	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	50	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
	50	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
6300	60	מגורים	דיור מיוחד
	60	מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד
	60	חניון	דיור מיוחד
	60	<סך הכל>	דיור מיוחד
	10		בית קברות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. סך מספר הקומות המפורט בטבלה אינו כולל קומות טכניות.
2. זכויות הבניה המפורטות בטבלה אינן כוללות שטחי מרפסות.
3. לא יותר ניוד זכויות בין השימושים השונים, ניוד שטחי מסחר או כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה 5, כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
4. יותר ניוד שטחי בינוי מעל הקרקע לתת הקרקע בלבד.
5. תותר בניית ביתן שומר בקו בניין 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יחידות מעונות סטודנטים.
- (2) קו בניין קדמי כלפי שד' הציונות בקומת הקרקע - 4 מ'.
- (3) קו בניין קדמי כלפי שד' הציונות מעל קומת הקרקע - 0 מ'.
- (4) יחידות דיור מוגן.
- (5) שטח קבורה בקומות ומבנים לשירות באי בית הקברות יקבע עפ"י הועדה המקומית ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 לפחות, לאישור הוועדה המקומית.
2. תכנית הפיתוח הנ"ל תקבע מפלסי פיתוח, מפלסי כניסה קובעת, חניה ופיתוחה, מיקום מתקנים ואופן הסרתם, ניקוז מי נגר, תשתיות וחיבורן למערכת הניקוז והביוב העירוני.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
4. רשאי מהנדס הוועדה המקומית להתיר תכנון נגישות לרכב חירום ותפעול ישירות ממעגל התנועה המערבי אל תא שטח 60 ככל ויהיה צורך בטיחותי ובלבד שלא תהיה פגיעה באיכות המרחב הציבורי ממעגל התנועה.
5. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
7. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר רישום הערת אזהרה אשר אוסרת על רישום המבנים כבית משותף, אוסרת על רישום יחידות הדיור במעונות הסטודנטים ובדיור המוגן כחלקות משנה בבית משותף, אוסרת על העברת בעלות ביחידות הדיור.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל מתוכננים, והכל עפ"י דרישת חברת החשמל.
9. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור רשות הניקוז לתכנון ביצוע קו הניקוז שבתכנית.
10. תנאי להיתר בנייה יהיה גמר הרחבה ושדרוג מט"ש יבנה.
11. תנאי להיתר בנייה במגרשים המיועדים לדיור מוגן, מוסדות ציבור, בית עלמין ולשימושי מסחר יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות בנפת רחובות.



6.2




עיצוב אדריכלי

1. לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מפורטת למבנים המוצעים בתכנית זו ולפיתוח השטחים הפתוחים, בקני"מ של 1:250.
2. התכנית תכלול בין היתר פירוט ומיקום המבנים המשמשים למעונות סטודנטים ודיור מוגן, והמבנים המשמשים לפעילותם כגון: מועדון, מבני מנהלה, ספרייה וכד'.
3. התכנית תפרט: כניסה וגישה למבנים מהרחוב, פירוט פינוי אשפה בהתאם למדיניות העיר יבנה, מפלסי כניסה, גישות לרכב פרטי, רכב כיבוי אש, דרכים פנמיות ושבילים פנמיים להולכי רגל, הנחיות לעיצוב הבניינים, חומרי גמר, פיתוח, גינון ונטיעות עצים, ריצוף, ריהוט רחוב, הצבת תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין, מעבר תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת ומתקנים הנדסיים, מצללות וסככות, מערכות השקיה וכד' הכל לאישור הוועדה המקומית.
4. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תכלול פתרונות ניקוז וניהול מי-נגר בהתאם לנספח הניקוז וניהול הנגר העילי המצורף לתכנית זו.
5. התכנית תכלול תכנון בית גידול לעצים בשטח החניון בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
6. התכנית תכלול פירוט פתחי אוורור מאולץ - תיאסר פליטת אוורור מאולץ ומזהמים מקומת



<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>הקרקע לכיוון שדרות הציונות, לשבילי זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל ולכניסות המבנים. 5. התכנית תציג אפשרות גישה רכב תפעולי בלבד ממעגל התנועה במפגש שדרות הציונות ורחוב הנמל, בכפוף לאישור הועדה. 6. התכנית תציג אפשרות למעבר הולכי רגל בין תאי שטח 50,60.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית בהתאם לתמ"א 4/34 ב. 20% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. 2. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 4. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>פסולת ועודפי עפר:</p> <p>1. התר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה התש"ל - 1970. 2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 3. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>1. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו בהתאם למערך הפנאומטי לאיסוף אשפה בעיר יבנה אשר מתוכנן להפרדת האשפה לשני זרמים ובהתאם להנחיות אגף התברואה. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח חיבור למערך האיסוף הנ"ל בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 2. יתוכנן שטח ייעודי בחניון התפעולי של המבנה, אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה ולפריקה וטעינה לשטחי המסחר. 3. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מהשימושים פולטי מזהמי אוויר אל גג המבנה והתקנת מתקני טיפול במידת הצורך.</p>	<p>6.5</p>



	איכות הסביבה	6.5
	<p>4. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים יעודיים משוקעים מחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואורור כל שהם בחזית הפונה לשדרה הראשית.</p>	
	חלוקה ו/ או רישום	6.6
	<p>1. עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, הכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p> <p>החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, לרבות דרכים, יועברו לבעלות הרשות המקומית. הבטחת הרישום תהיה תנאי למתן היתר בנייה ראשון, להנחת דעתו של יועמ"ש הוועדה המקומית.</p> <p>3. תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לנושא זיקות ההנאה להולכי רגל ולמעבר רכב.</p>	
	סטיה ניכרת	6.7
	<p>1. לא יותר ניוד זכויות בין השימושים השונים, ניוד שטחי מסחר או כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה 5, כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p> <p>2. שימוש למגורים מכל סוג מתחת לפני הקרקע יחשב כסטייה ניכרת.</p>	
	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
	<p>1. תנאי לטופס אכלוס יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>2. תחוייב הפעלת חברת/חברות אחזקה אשר תבטיח את הטיפול במתחמי הדיור המוגן ומעונות הסטודנטים.</p> <p>3. תנאי לאיכלוס הפרויקט יהיה ביצוע קו הניקוז בתכנית וחיבורו למוצא ניקוז העודפים של השכונה.</p>	
	חשמל	6.9
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות.</p>	

<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מהנדס הרשות המקומית רשאי לאשר השארת קו תשתית עילי אשר היה קיים טרם הכנת התכנית, על כנו מסיבות הנדסיות ו/או תכנוניות. 2. אספקת המים תהיה מרשות המים המקומית. חיבור לרשת המים והביוב לכל המבנים יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיו"ב. עפ"י תקן בנייה ירוקה ת"י 5281 ובהתאם להנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. החנייה בתא שטח 30 תהיה משותפת לשימושי הפארק ובית העלמין במידה ובחניון בית העלמין לא יהיו מספיק מקומות חניה.</p>	
<p>ביוב וניקוז</p>	<p>6.13</p>
<p>1. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.15</p>
<p>1. בתכנון הגגות השטוחים יוצבו קולטי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני יהיה טעון לאישור מהנדס המועצה.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.16</p>
<p>1. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישורו של מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקות; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה ועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת</p>	

6.16	עתיקות
<p>במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

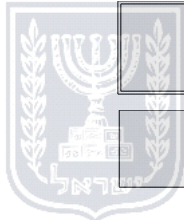


6.17	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. התכנון המפורט לדרך המוצעת יתחשב ככל הניתן במיקום העצים הבוגרים, תוך שמירתם כרצועה במרכז הכביש.</p>	



6.18	היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>	

היטל השבחה	6.18
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

תוך 15 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23