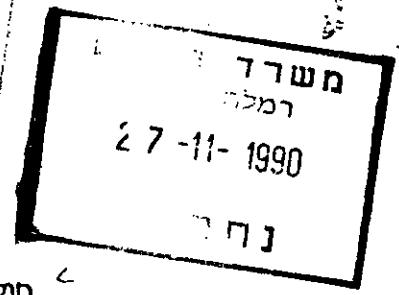


400020

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - יבנה

תכנית מס' יב/במ/199/1



חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

תכנית לבניה למגורים

Handwritten signature/initials.

י. פינצי, ש. רוה, י. פרייס  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' צבי 12, רמת-גן

חתימת המתכנן:

שיכון ופיתוח לישראל/בע"מ  
חתימת מגיש התכנית:

Handwritten signature of the applicant.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר. תשכח החתימה כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מלא. אין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדובר, או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם תיעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו חתימה זכיה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להטיל בגלל חתימתנו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור רשמי כל ו/או שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.



מינהל מקומי לתכנון ופיתוח  
מחוז המרכז

תאריך: 26 נוב' 1990

תאריך: 15.10.90 למתן תוקף

החלטת:   
תגריך:   
מחוז המרכז

שם התכנית: 1

תכנית מס' יב/199.1.  
שינוי לתכנית מתאר יבנה זמ/600.

התכנית כוללת דף הוראות בכתב ותשריט בקנ"מ 1:1250  
המהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים  
הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

גבולות התכנית: 2

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט  
המצורף.

שטח התכנית: 3

395 דונם.

ה מקום: 4

מחוז: המרכז.  
נפה: רחובות.  
עיר: יבנה, מדרום לשד' דואני, ממערב לנחל יבנה  
וממזרח לאצטדיון הכדורגל.

גושים וחלקות: 5

גוש 3513 חלקות: 4, 5, 17-20, 23, 140.  
חלק מחלקות: 8, 29, 30, 33-38, 108.  
גוש 3513 חלקות: 1, 3-5, 8-12, 16-27, 31, 33-40,  
59.  
חלק מחלקות: 2, 6, 7, 13-15, 28-30, 32, 41, 49, 51.  
גוש 3515: חלק מחלקה 57.  
גוש 4942: חלק מחלקה 109.

ה י ר ם: 6

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יבנה.

מגיש התכנית: 7

חב' שיוכן ופיתוח לישראל בע"מ.

בעלי הקרקע: 8

מנהל מקרקעי ישראל.

מחבר התכנית: 9

י. פינצ'ק, ש. רוה, י. פרייס -  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

מטרת התכנית: 10

א. קביעת איזורי בניה כדלקמן:

- 1) איזור מגורים ב'
- 2) איזור מגורים ג' מדורג.
- 3) איזור מגורים ד'.
- 4) איזור מסחרי.
- 5) שטח לבנייה ציבור.
- 6) שטח ציבורי פתוח, שבילים דרכים להולכי רגל.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
דשיות התכנון המוסמכות.  
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או לכל בעל חלק בה בשטח התכנית כל עוד לא תוקצה השטח  
בנחתם ע"י ועד היישוב או ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או  
הסכמו כל בעל זכות חלקה יחדיו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
הזות ועסי כל דין.  
לענין הסדר ספק מובהק בזה כפי שהצגה אי ייעשה על ידינו הסכם  
בנין השטח הכלול בתכנית, אין הוועדה מקומית לתכנון ולבניה או הוועדה  
בקיפה והסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להסדר בגלל הפירוק ע"י  
מי שיש מאתנו על פיו זכויות בלתי בשעת, והעו כל כל זכויות  
אחרת העומדת לנו מזה הסכם נאמרת ועסי כל זכויות התכנית  
מיוצגת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל  
מ"ת 101  
1990

7. שטח פרטי פתוח.

8. שטח ציבורי פתוח מיוחד (ככר).

ב. קביעת שטח לדרכים והתויתם, קביעת דרך משולבת.

ג. קביעת אזורים שהבניה בהם תיעשה עפ"י תכנית בינוי.

ד. קביעת מבנים להריסה.

ה. קביעת זיקת הנאה (זכות מעבר).

11. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר של יבנה מס' זמ/600.

מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית זמ/600, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

12. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו באה לשנות ותהיה עדיפה בתחומי חלוחה על תכנית מס' זמ/600 (תכנית המתאר יבנה).

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית יבנה זמ/600 (להלן: "תכנית המתאר"). במקרה של סתירה בין תוכנית המתאר לתכנית זו - זו האחרונה היא הקובעת.

13. תכליות ושימושים

בשטח התכניות יותרו התכליות והשימושים על סיווג האיזורים כדלקמן:

13.1 באזורי מגורים

א. בניי מגורים.

ב. תחנות טרנספומציה.

ג. חניה בתחומי המגרשים.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לזקקת כל זכות לידום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאריך תשנ"ו. הוצע להצטרף לו באזור במקום הסכמת כל בעל זכות השטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין ייחודה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין להתייחסותו על התניית זכ או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו להטיל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור יעשה כל די שישבן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הסתמיות.

מינהל תכנון ופיקוח  
מחוז יבנה

תאריך: 2.6.1990



13.5 בדרכים וחניונים

- א.  כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב.  מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.
- ג.  תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד.  ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עתונים, סיגריות וכיו"ב.
- ה.  גינון.
- ו.  שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ז.  חניה.
- ח.  שבילי אופניים בהתאם לתכנית האב לאופניים ליבנה.

13.6 שטח פרטי פתוח

- א.  נטיעות וגינון.
  - ב.  ריצוף ופיתוח גנני.
  - ג.  מתקני משחקים לילדים.
  - ד.  חניה לדיירי הבית.
- הערה: שטח פרטי פתוח ייחשב כחלק ממגרש הבניה הן מבחינת הבעלות והן לצורך חישוב זכויות הבניה.

13.7 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות תותרנה בכל האיזורים, כולל חדר ריכוז לחב' בזק וארונות הסתעפות.

13.8 שטח ציבורי פתוח - מיוחד (הככר)

- א.  כל התכליות המותרות בשטח
- ב.  קיוסקים, בתי-קפה, מסעדות,

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות האכז"פ המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לעצמינו בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לידום התכנית או לביצועה. כל משטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח להקמת פתח, יישאר חשופים וישו ותיתכנו בו באה במקום חניית אופנוטים. כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וע"י כל דין.  
 למען הסר ספק מובהק הוחלט לעשות את ייעושה על ימינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין ההסכם רשמי התכנית. כל תנאי הסכם בקיום הסכם כאמור ו/או זיהוי על זכותנו להגדיל את שטח הפתח על פי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן משנת 1970 על כל היות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"י כל דין התכניתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.



הערות	קווי בנין			סה"כ בניה	מספר קומות או גובה מקס'	תכנית קרקע ב- %	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ"א	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
	על פי התכליות המותרות באישור התעדה המקומית.								ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
	על פי התכליות המותרות ועפ"י תכנית בינוי לכל השטח באישור התעדה המקומית המבנים בגובה מקסימלי של קומה אחת והבניה המקסימלית בשיעור 15%.								ירוק עם פסים ירוקים באלכסון	שטח ציבורי פתוח - מיוחד (הכר)

הערות הנחיות מיוחדות:

הנחיות בדבר קווי בנין:-

1) קו בנין לשבילים ולש.צ.פ. יהיה קו בנין צדדי.

2) בחניונים תת-קרקעיים יותר קו בנין 0- בכל הכיוונים.

3) קולונדה בשטח מסחרי תותר כמפורט בסעיף 24 להלן.

4) גלריה למסחר תותר בקו 0- באם הנה מעל קולונדה.

5) באיזור מגורים ג' תותר הקמת חדר ושירותים על גג בשטח 28 מ"ר עם קשר לדירה שמתחתיו וזאת בנוסף לאחוזי הבניה ותותר הקמת חדר כזה לכל יח"ד שבקומה העליונה של הבנין, ובלבד שהתוספת תבנה מראש עם הבנין העיקרי.

6) השטח הממוצע לדירות מתייחס לאיזור שלם ולא למגרשים נפרדים.

7) הבניה באזורי מגורים ובשב"צ תהיה עפ"י תכנית בינוי באישור התעדה

המקומית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.

8) באיזור מגורים ד' מותר לבנות 2 יח"ד על חריגתו בשטח מקסימלי של 130 מ"ר להקנות כל זכות לדום התכנית או לכל בעל ע"פ אשר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחרט ע"יו מסמך זכויות או נ"ח ונתינתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות זכויות זכויות ו/או כל זכות מוסמכת, לפי כל זווית ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מובהר בזה כי המ"ר או ייטשה על היטו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין להחיל על הת"ת ז"כ. ה"י וה"ח"ז בקיום הסכם כאמור ו/או זיתור על זכויות ליחיד ב"ל. הסכמו ע"י מי ערכש מארגו על פני זכויות כלליות בשטח, וז"ל כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם מאוחר ועפ"י כל זיקן בין לטענתו ביהבת א"ד זרק מנקודת מבט המבניות.

מיגול מקרקעי ישראל  
מחוז המזרח

ת"ד 2-6 ת"ר 1988

15. חישוב אחוזי הבניה

א. כללי - אחוזי הבניה יחשבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי הציבור.

ב. באיזור מגורים ב' - אחוזי הבניה הינם כוללים כל השטח הבנוי. למעט מקלט קומת עמודים מפולשת, מרפסות לא מקורות ומבנה עזר לחניה בשטח 18 מ"ר לכל יח"ד.

ג. באיזור מגורים ג' ובאיזור מגורים ד' - בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט למפורטים להלן: קומת עמודים מפולשת, כולל מבואה סגורה לכניסה לבנין, מקומות חניה למכוניות, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכלל הדיירים כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קרוור. מחסן לכלי גינה, חדר למתקני גז, ארובה המשמשת לאורור חדרי שירותים, פירי צנרת ומעליות, מרפסות גג בלתי מקורות, כרכובים ובליטות, מחסן משותף בקומת עמודים עד לגדל של 25 מ"ר, מחסנים פרטיים עד 6 מ"ר לדירה בקומת עמודים, חדרים על גג עפ"י סעיף 14 (5) לעיל.

ד. באיזור מסחרי - לא יחשבו באחוזי הבניה חדרי מכוונות למערכות מכניות הנחוצים לתפקוד הבנין, גדלם ומיקומם יהיו להנחת דעתה של התועדה המקומית.

קן לא יחשבו באחוזי הבניה יציעים (גלריות) בחנויות (כמפורט אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם השפחה ואיזורי הפריקה הסטעינה ותימתנו הינה לצרכי הכנין בלבד, אין בנדי להקנות על זכות ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית, כל עזר לא תוקצה השטח ונחתם עמנו עקב מהותית בו כי הן הוציאנו זו בזו במקום הסכמת כל בעל חלק בשטח הנכון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

מינוח מלך ישראל מחוז המרכז

מנהל המחלקה חומש



ה ע ר ו ת	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	ה א י ז ו ר
	-	4000 <sup>c</sup>	101	מסחרי
	-	3743 <sup>c</sup>	102 <sup>c</sup>	
	-	סה"כ 7743 <sup>c</sup>		
	4	1042	201	מגורים ב'
	4	1000	202	
	4	1000	203	
	5	1250	204	
	5	1250	205	
	4	1050	206	
	4	1051	207	
	4	1050	208	
	4	1050	209	
	4	1050	210	
	4	1049	211	
	4	1053	212	
	4	1058	213	
	4	1034	214	
	4	1000	215	
	4	1000	216	
	4	1000	217	
	4	1000	218	
	4	1000	219	
	4	1000	220	
	6	1591	221	
	6	1565	222	
	4	1100	223	
	4	1100	224	
	4	1100	225	
	4	1100	226	
	4	1100	227	
	4	1100	228	
	4	1100	229	
	4	1100	230	
	4	1100	231	
	4	1100	232	
	4	1100	233	
	4	1100	234	
	4	1100	235	
	4	1100	236	
	4	1100	237	
	4	1100	238	
	4	1100	239	
	4	1100	240	
	4	1100	241	
	4	1100	242	
	4	1100	243	
	4	1100	244	
	4	1100	245	
	4	1100	246	
	4	1100	247	
	4	1100	248	
	4	1100	249	
	4	1100	250	
	4	1100	251	
	4	1100	252	
	4	1100	253	
	4	1100	254	
	4	1100	255	
	4	1100	256	
	4	1100	257	
	4	1100	258	
	4	1100	259	
	4	1100	260	
	4	1100	261	
	4	1100	262	
	4	1100	263	
	4	1100	264	
	4	1100	265	
	4	1100	266	
	4	1100	267	
	4	1100	268	
	4	1100	269	
	4	1100	270	
	4	1100	271	
	4	1100	272	
	4	1100	273	
	4	1100	274	
	4	1100	275	
	4	1100	276	
	4	1100	277	
	4	1100	278	
	4	1100	279	
	4	1100	280	
	4	1100	281	
	4	1100	282	
	4	1100	283	
	4	1100	284	
	4	1100	285	
	4	1100	286	
	4	1100	287	
	4	1100	288	
	4	1100	289	
	4	1100	290	
	4	1100	291	
	4	1100	292	
	4	1100	293	
	4	1100	294	
	4	1100	295	
	4	1100	296	
	4	1100	297	
	4	1100	298	
	4	1100	299	
	4	1100	300	
	4	1100	301	
	4	1100	302	
	4	1100	303	
	4	1100	304	
	4	1100	305	
	4	1100	306	
	4	1100	307	
	4	1100	308	
	4	1100	309	
	4	1100	310	
	4	1100	311	
	4	1100	312	
	4	1100	313	
	4	1100	314	
	4	1100	315	
	4	1100	316	
	4	1100	317	
	4	1100	318	
	4	1100	319	
	4	1100	320	
	4	1100	321	
	4	1100	322	
	4	1100	323	
	4	1100	324	
	4	1100	325	
	4	1100	326	
	4	1100	327	
	4	1100	328	
	4	1100	329	
	4	1100	330	
	4	1100	331	
	4	1100	332	
	4	1100	333	
	4	1100	334	
	4	1100	335	
	4	1100	336	
	4	1100	337	
	4	1100	338	
	4	1100	339	
	4	1100	340	
	4	1100	341	
	4	1100	342	
	4	1100	343	
	4	1100	344	
	4	1100	345	
	4	1100	346	
	4	1100	347	
	4	1100	348	
	4	1100	349	
	4	1100	350	
	4	1100	351	
	4	1100	352	
	4	1100	353	
	4	1100	354	
	4	1100	355	
	4	1100	356	
	4	1100	357	
	4	1100	358	
	4	1100	359	
	4	1100	360	
	4	1100	361	
	4	1100	362	
	4	1100	363	
	4	1100	364	
	4	1100	365	
	4	1100	366	
	4	1100	367	
	4	1100	368	
	4	1100	369	
	4	1100	370	
	4	1100	371	
	4	1100	372	
	4	1100	373	
	4	1100	374	
	4	1100	375	
	4	1100	376	
	4	1100	377	
	4	1100	378	
	4	1100	379	
	4	1100	380	
	4	1100	381	
	4	1100	382	
	4	1100	383	
	4	1100	384	
	4	1100	385	
	4	1100	386	
	4	1100	387	
	4	1100	388	
	4	1100	389	
	4	1100	390	
	4	1100	391	
	4	1100	392	
	4	1100	393	
	4	1100	394	
	4	1100	395	
	4	1100	396	
	4	1100	397	
	4	1100	398	
	4	1100	399	
	4	1100	400	
	4	1100	401	
	4	1100	402	
	4	1100	403	
	4	1100	404	
	4	1100	405	
	4	1100	406	
	4	1100	407	
	4	1100	408	
	4	1100	409	
	4	1100	410	
	4	1100	411	
	4	1100	412	
	4	1100	413	
	4	1100	414	
	4	1100	415	
	4	1100	416	
	4	1100	417	
	4	1100	418	
	4	1100	419	
	4	1100	420	
	4	1100	421	
	4	1100	422	
	4	1100	423	
	4	1100	424	
	4	1100	425	
	4	1100	426	
	4	1100	427	
	4	1100	428	
	4	1100	429	
	4	1100	430	
	4	1100	431	
	4	1100	432	
	4	1100	433	
	4	1100	434	
	4	1100	435	
	4	1100	436	
	4	1100	437	
	4	1100	438	
	4	1100	439	
	4	1100	440	
	4	1100	441	
	4	1100	442	
	4	1100	443	
	4	1100	444	
	4	1100	445	
	4	1100	446	
	4	1100	447	
	4	1100	448	
	4	1100	449	
	4	1100	450	
	4	1100	451	
	4	1100	452	
	4	1100	453	
	4	1100	454	
	4	1100	455	
	4	1100	456	
	4	1100	457	
	4	1100	458	
	4	1100	459	
	4	1100	460	
	4	1100	461	
	4	1100	462	
	4	1100	463	
	4	1100	464	
	4	1100	465	
	4	1100	466	
	4	1100	467	
	4	1100	468	
	4	1100	469	
	4	1100	470	
	4	1100	471	
	4	1100	472	
	4	1100	473	
	4	1100	474	
	4	1100	475	
	4	1100	476	
	4	1100	477	
	4	1100	478	
	4	1100	479	
	4	1100	480	
	4	1100	481	
	4	1100	482	
	4	1100	483	
	4	1100	484	
	4	1100	485	
	4	1100	486	
	4	1100	487	
	4	1100	488	
	4	1100	489	
	4	1100	490	
	4	1100	491	
	4	1100	492	
	4	1100	493	
	4	1100	494	
	4	1100	495	
	4	1100	496	
	4	1100	497	
	4	1100	498	
	4	1100	499	
	4	1100	500	

לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם  
 שויות התכנון המוסכמות.  
 הולמנו התה להכניס להגן בלתי  
 התכנית או לכל בעל ענין אשר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח  
 עמו ויבט מכללם בהגן העירייה זו הוגה במסגרת  
 כל בעל זכות כפולה בגין ז'או כל זכות מוסמכת, ליתול  
 הוגה ושתי כל דוג  
 מס' 3543  
 מס' 150  
 בקיום הסכם נאמרו ו/או יותמו על ידיהם  
 מי ערכש מאתנו על פי זכויות כלכליות אחרות, והגן על  
 אחרת הנומדת לנו מכה הסכם נאמרו עשוי כל זכות מוסמכת, ליתול  
 ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז המרכז

ה א י ז ו ר	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד למגרש	ה ע ר ו ת
מגורים ג'	301	5056	36	
	302	2565	18	
	303	2232	18	
	304	4224	27	
	305	4293	27	
	306	9148	54	
	307	3861	18	
	308	3921	18	
	309	3573	18	
	310	4339	18	
	311	3873	27	
	312	3605	27	
	313	4254	18	
	314	3956	18	
	315	3858	18	
	316	4120	18	
	317	4019	27	
	318	4163	27	
	319	5787	27	
	320	3016	18	
	321	5492	27	
	322	4509	27	
	323	5159	27	
סה"כ	99023	558		
מגורים ד'	401	2687	34	
	402	2950	34	
	403	3258	34	
	404	3118	34	
	405	2965	34	
	406	2952	34	
	407	2567	34	
	408	2962	34	
	409	2357	34	
	410	3638	34	
	411	2668	34	
	412	2667	34	
	413	3567	34	
	414	2945	34	
	415	3792	34	
	416	3012	34	
	417	2480	34	
	418	2408	34	
	419	3347	34	
	סה"כ	56340	646	

לחכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת ל...  
 אין לנו התנגדות עקרונית...  
 רשויות החכירה...  
 חתימתו הינה...  
 התכנית או ל...  
 החתום עמנו...  
 הסכמת כל...  
 חתום ועמיי 34 דין.

**רפאל מילן**  
 מנהל מקומי ירושלים

מינהל מקומי ירושלים  
 פתחו תמונת  
 26 נוב' 1990

ה א י ז ו ר	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יחיד למגרש	ה ע ר ו ת
שטח לבנייני ציבור	501	4136		
	503	7790		
	504	9315		
	505	1497		
	506	1948		
	507	8939		
	508	1208		
	509	7750		
	510	1442		
	סה"כ	44025		

17. תכנית בינוי

א. הגדרה

תכנית בינוי הינה תכנית הקובעת עקרונות לבינויו של השטח הנכלל בה והכוללת: מיקום ונפח הבניינים, השימושים המיתעדים לבנין ו/או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה חניה, מפלסי הבניה ומפלסים של הקרקע, כניסות לבניינים, עיצוב גשני של המבנים, חומרי בניה וחומרי גימור, הפיתוח מסביב לבניינים מערכות תשתית למיניהן (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון וטלויזיה, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה), מבני עזר.

תכנית בינוי עשויה לכלול תכניות חתכים וחזיתות בקני מידה שונים וכן פרטי בנין עקרוניים והוראות כתובות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי המיועד למבנים שבשטח התכנית. כן עשויה התכנית לכלול דגמים

(מודלים) עשויים בקני-מידה הנדרשים לקבלת התכנית על ידי המוסדות המוסמכות.

רשויות התכנית המוסמכות חתימתן מוגהת על ידי הכנין בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל חלק בהן אלא בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והתחם עמנו ו/או חלקים מהם בלבד. אין להניח שהתכנית או חלקה במקום הסכמת כל בעל חלק בהן תהיה הגורם ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל

ב. הכנתה של תכנית בינוי

תכנית בינוי תוכן בהנחיית התעדה המקומית ובתאום עם רשות הערים ייעשה על ידינו הסכם בין השטח הכולל בתכנית, אין להחזיקו של התכנית וכן זה הודאה ליוזם הסכם כמפורט ו/או רשות על זכותו להטיל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מהתנן על שם זכויות מלכת בשטח, ו/או על כל זכות

תכנית הבינוי תהיה תנאי להוצאת היתרי בנייה והעומדת לנו מכת הסכם שאינה נכשלת כל דיון שבין החתמתו ביניהם או ויתר מנקודת מבט הפנימית

מינהל עסקאות שטחים מחוז

26 יוני 1990



(12) פתרון המצביע על עמידה בתנאי הרעש המותרים בחוק לגבי מתקני קירור וחדרי מכונות.

(13) באיזור מסחרי

פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב. פרט מחייב לחלונות ראווה.

התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, זגם וגימור.

ריהוט הרחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמדי תאורה, עמודי

חשמל, עמדי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות,

מיכלים לשתייה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מודעות

ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי,

פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.

הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים כל

מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים. ביוב, ניקוז,

מרוזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

19. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית היא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או

לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים, למניעת כל מטרד

שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה,

הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, ריח או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה

עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע

לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק

הנ"ל.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות ההכנה והמוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין זה כדי לזקנות כל זכות לידום התכנית או לכל ב"א אחר ביטוח התכנית כל עוד לא נקבע הסכם ונחתם עינו הסכם כזה. בנינו ואין חתימתנו זו בונה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הדרון ו/או כל ושותף מוסמכת, לשי כל חוזה וע"פ כל דין.

למען הסר ספק מבהיר בזה כי אנו איננו אחראים על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין זה יחידתנו על התכנית הכייה יור וזוהיא תקיפה הטכניקאית ו/או יחזור על זכותנו לבטל בגלל הפרתי ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, וזו/ו על כל זכות אחרת העומדת לנו נוכח הסכם כאמור וע"פ כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

משרד התכנון והבניה  
מנהל מחוז  
מחוז תל אביב

26.11.1990

20. דרכים

רדיוסים בין דרכים (גודל מינימלי):

- רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.

כ. רדיוס בין דרך מקומית דרך מאספת או עורקית (מעל 8 מ' רוחב) - 10 מטר.

ל. רדיוס בין דרכים מאספות - 18 מטר.

הערה: הרדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא ייקבע אחרת בתכנית תחבורתית כוללת לשכונה.

21. חנייה

א. תנאי החניה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

ב. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה, לאורך הכבישים, בהתאם לתכנית תחבורה ובשטחים הירוקים.

22. זיקת הנאה

"באיזור מגורים ב' יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש כניסה משותפת פרטית לחניה על גבול שני מגרשים סמוכים במקרה זה תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל על השטח המסומן בתשריט כשטח בו יוכלו לעבור הולכי רגל ומכוניות של שני המגרשים.

23. יציע (גלריה)

לא תותר התקנת יציע (גלריה) באיזור המסחרי אלא בתנאים הבאים:-

א. גובה חלל החנות לא יפחת מ- 4.5 מ'.

ב. גובה החלל בין רצפת היציע ותקרת החנות לא יפחת מ- 2.10 מ' ולא

יעלה על 2.40 מ'.

ג. שטח היציע יהיה כקבוע בחוק.

אין לנהל התגברות עלרנית לתכנית התנאי שזו תהיה מתחילה

רשויות התכנון המוסלית

מגו מנהל המחוז

דואר מלך

מינהל מחוז

2.5 1990

קולונדות 24

- א. באיזור המסחרי תהיה חובת בניה קולונדה בצמוד לחזיתות המסחריות.
- ב. קו בנין מותר לקולונדה 0- בכל הכיוונים.
- ג. הקולונדה לא תחושב באחוזי הבניה.
- ד. עומק קולונדה יהיה 2.5 מ' לפחות.

כרכובים וגגנים 25

במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 1.0 מ' ולא יחושבו באחוזי הבניה.

מזגנים 26

מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת אויר חם ו/או מי ניקו על ידם לא יפריעו לציבור.

בניה על גגות 27

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, כמו כן תותר הקמת חדרים כמפורט בסעיף 14 (5) לעיל.
- ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

ביצוע תשתיות 28

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצדדי חכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל חזין אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקנה השטח ונחתם עמנו הסכם ירידים ביניהם והיו חתימתנו זו בזה במקום אספקת כלים, ירידים ו/או הנדון ו/או כל ו/או פוסטבט, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

על הפד"ס הנמצא במחירי השטח יצאתכנסת על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, כל החובות על התכנית. כל חובות הדואה גקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו במלל הבחתי עיי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, והער על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, ו/או חובי זכויות ניתנת אך ורק מקודת מבט התכנית.

ביצוע התשתיות יעשה בשלמות ע"י היזם. התשתיות יכללו כבישים, מדרכות, תיעול, כמו כן תבוצע הגנה על החלק הדרומי במגיני רוח כמקובל בפרדסים.

מ.ד.ה.נ.ס  
 זלח מינ  
 10-12-1999  
 זקב

מ י ם .29

אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של עיריית יבנה. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ותקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים).

יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

ג ג .30

מיכלי גז לבניי מגורים יהיו מרכזיים, ולא מיכלים ביתיים בודדים.

ב י ו ב .31

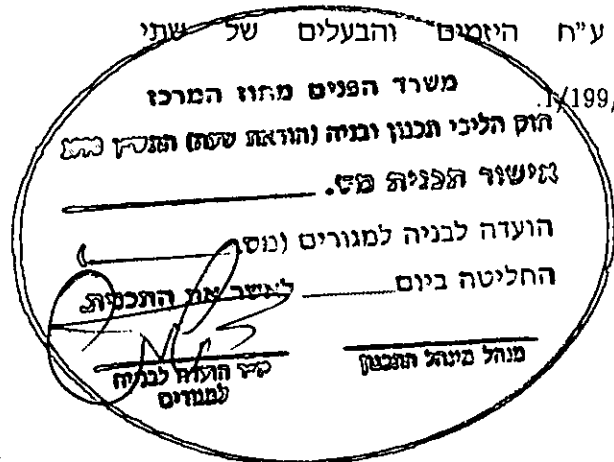
כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של יבנה. בכל המבנים יותקנו צנורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב, בהתאם להוראות והתקנים.

בעלי המבנה ישאו בהוצאות הנחת מערכות הביוב בשטח התוכנית. יותר מעבר קווי ביוב דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

נ י ק ו ז .32

א. יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו ולא תותר הקמת גדרות בנויים בין המגרשים בהם תוצר הפרעה לארימה החופשית של הנגר העילי. בגבול המזרחי של התכנית יותקן מובל סגור לניקוז נחל יבנה. ב. ביצוע פתרונות ניקוז הואדי יהיה ע"ח היזמים והבעלים של שתי

התכניות הגובלות יב/במ/6/129 ו- יב/במ/199/1.



תקשורת .33

קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.

ח ש מ ל .34

א. רשת מתח נמוך תהיה תת קרקעית וחיבורי חשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

ב. רשת מתח גבוה תהיה עילית.





