



1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר ומפורטת מס' יב/מק/11/154/א  
 המהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות מס' יב/154 ו- יב/8/154.  
 התכנית תחול על שטח התחום בקו כחול בתשרי המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:  
 מסמך א' 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")  
 מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:500 (להלן: "תשריט התכנית")  
 מסמך ג' נספח בינוי בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח א'")  
 הנספח מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית.

3. מקום:

מחוז : המרכז  
 נפה : רחובות  
 עיר : יבנה  
 גוש : 3516  
 חלקי חלקות : 19,26, 173  
 מגרש על פי תבע בתוקף : 17 ב'

4. עורך התכנית:

דב חפץ אדריכלות ובינוי עריט בע"מ.  
 רח' שאול זילברמן 34 רחובות  
 טל' 08-9370390 פקס' 08-9370392

5. יוזם התכנית:

פרידמן חכשורי חב' להנדסה ולבניה בע"מ.  
 דרך השבעה 30 אזור. טל' 03-5564575

6. בעלי הקרקע:

עיריית יבנה.

7. שטח התכנית:

כ 0.700 דונם.

8. מטרת התכנית:

1. שינוי קווי בנין עפ"י התשריט המצורף לצורך הקמת שני בתי כנסת.
2. בניית בתי הכנסת תעשה בנפרד ולא בקיר משותף כאמור בת.ב.ע יב/8/154 וע"פ תוכנית הבינוי המצ"ב ליוזמת זו.

9. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו באה לשנות ותהיה עדיפה בתחומי חלוחה על תכנית המתאר המקומית מס' יב/154 ו- יב/8/154. במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית המתאר המקומית, תקבעה הוראות תכנית זו.

10. שטחים לבנייני ציבור

1. השטח הצבוע בתשריט חום, מיועד להקמת 2 בתי כנסת.
2. קווי בנין על פי התשריט.
3. גובה בנין 2 קומות ו/או 10 מ'.

11. הוראות מיוחדות(1) גימור חזיתות וגדרות

1. בגימור חזיתות המבנה יש להשתמש בחומריט קשיחים באישור מהנדס הועדה.
2. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.50 מ' מפני המדרכה, תוך שימוש בחומריט קשיחים או אבן.
3. הגדרות המפרידות בין מגרשים תיבנה עד גובה של 1.5 מ' מפני הקרקע סופיים במגרש.

(2) מתקני העזר

אשפה – פחי אשפה יותקנו על פי הוראות מהנדס העיר.

12. מקלוט על- פי אישור הג"א.13. מים וביוב(א) מים

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

(ב) ביוב

כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של יבנה. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים.

14. חשמל ותחנת טרנספורמציה.

רשת החשמל המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

15. קווי תקשורת.

קווי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.

16. גינון ונטיעות

על פי תכנית פתוח, באשור מהנדס העיר, לרבות מערכת השקיה, גינון ונטיעות.

17. מזגנים.

יינתן פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים.

18. ניקוז.

לא יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש לנושנהו.

19. ביצוע תשתיות ופיתוח.

ביצוע תשתיות והפיתוח יבוצעו בשלמות ע"י ועל חשבון הזים. התשתיות יכללו כבישים, מדרכות, תיעול, אספקת מים וביוב.

20. תכנית גמר ופתוח.

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח, על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, לכל שטח התוכנית.

תכנית הגימור והפיתוח תכלול:

1. פרוט מלא של חומרי הגימור המבנים לרבות גימור הגגות. חומר הגימור על פי שיקולי דעת מהנדס העיר.
2. פתוח מדרכה, שצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
3. פתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות בשטח הפרטי והציבורי.
4. פתרונוות לחניה לרבות פרטי תאורה ושילוט.
5. פרטי גדרות וקירות תומכים.
6. פתרונוות לאצירה וסילוק אשפה.
7. תכנית מערכות מים ביוב, תעול, חשמל, תקשורת וכד'
8. פתרונוות כיבוי אש.

21. תכנית בינוי.

1. תכנית הבינוי תהווה נספח להוראות התכנית ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
2. תכנית הבינוי אינה מחליפה את תכנית הפיתוח.
3. לא יוצאו היתרים אלא לאחר אישור תכנית פתוח, כבישים ותשתיות של כל תחום התוכנית.

22. זכויות בניה והוראות בניה.  
א. מגרש 17 ב' מצב קיים - שב"צ שני בתי כנסת.

קווי בנין	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		% בניה מירבי לקומה	מס' קומות	מס' יחידות בנין	שטח מ"ר
	מתחת לפני הכניסה הקובעת	מעל פני הכניסה הקובעת	%	במ"ר				
ע"פ תכ. בינוי	---	10% 70 מ"ר	60%	280 + 140	40%  20%	קרקע + גלריה	2	700

מגרש 17 ב' מצב מוצע - שב"צ שני בתי כנסת.

קווי בנין	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		% בניה מירבי לקומה	מס' קומות	מס' יחידות בנין	שטח מ"ר
	מתחת לפני הכניסה הקובעת	מעל פני הכניסה הקובעת	%	במ"ר				
ע"פ תשריט	---	10% 70 מ"ר	60%	280 + 140	40%  20%	קרקע + גלריה	2	700

### 23. רשות העתיקות.

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואר ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.  
היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דור.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

24. היטל השבחה: יוטל ויגבה על פי החוק.

25. מועד ביצוע התכנית: תוך חמש שנים מיום אישורה.