

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מפורטת בר 274 .

שינוי לתכנית יב/600, יב/במ/220 ב', יב/199/1 ומש"מ 142 (בר)

הכוללת איחוד וחלוקה על כל תחום התכנית בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

1. תוכן:

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת בר 274 . שינוי לתכנית יב/600, יב/במ/220 ב', יב/199/1 ומש"מ 142 (בר) הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

1.2 מסמכי התכנית:

- א. 21 דפי הוראות התכנית בכתב (להלן התקנון).
- ב. גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
- ג. נספח בינוי עקרוני בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח בינוי).
- ד. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח תנועה).
- ה. נספח פיתוח ונוף, תכנית בקנ"מ 1:1250 וחתיים בקנ"מ 1:250, 1:500, נספח ניקוז.
- ו. נספח מנחה לפיתוח שכונה ירוקה (6 דפים).
- ז. כל מסמכי התכנית יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית בשל מותרות התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.3 תחולת התכנית:

משרד הפנים מחוז מרכז
 מותרות התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 274/ב

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11.02 לאשר את התכנית.

יחד הועדה המחוזית

- א. תכנית זו תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
- ב. תחום התכנית כולל:
 - גוש : 3513
 - חלקי חלקות: 1, 2, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40.
 - גוש: 3514
 - חלקות: 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60.
 - חלקי חלקות: 61, 62, 64, 65, 66, 67.
 - חלקי חלקות: 30, 31, 34, 101, 112.
 - גוש: 3515
 - חלקות: 14, 16, 26, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 54, 55, 56.
 - 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104.
 - חלקי חלקות: 5, 11, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39.
 - 48, 49, 50, 51, 57.
 - גוש: 3535
 - חלקות: 1, 2.
 - חלקי חלקות: 3, 4, 6, 8.
 - גוש: 3536
 - חלקי חלקות: 4, 5, 6, 7, 8, 19, 20, 21, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51.
 - גוש: 3537
 - חלקות: 1, 4, 5, 12, 14, 15, 37, 38, 39, 40, 84, 86, 88, 89.
 - חלקי חלקות: 6, 7, 8, 16, 17, 18, 19, 28, 29, 30, 31, 33, 34.
 - 35, 36, 41, 42, 43, 44, 45.

- 1.4 גבולות התכנית:
מצפון: העיר יבנה, רחוב חטיבת גבעתי.
מדרום: מושב בן זכאי.
ממזרח: מתחם גן ראובן.
ממערב: המשך רח' ז'בוטינסקי מדרום.
- 1.5 שטח התכנית:
851.469 דונם.
- 1.6 יוזם התכנית:
משרד הבינוי והשיכון - מחוז מרכז.
רח' החשמונאים 113 תל-אביב
טל. 5633108-03
- 1.7 בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 עורכי התכנית:
גיורא רוטמן - משה רז אדריכלים תל-אביב
מרים שוורץ אדריכלית פריז.
רחוב הירקון 109 תל-אביב 63571 טלפון: 03-5270860 פקס: 03.5225085.
2. מטרת התכנית:
פיתוח והרחבת העיר יבנה לכיוון דרום. זאת על ידי הפעולות הבאות:
- 2.1 שינוי יעוד מחקלאי למגורים, מסחר ומשרדים, בנייני ציבור ושטחים פתוחים.
2.2 קביעת איזורים למגורים, תוספת 2900 יח"ד וקביעת תכליות והוראות בניה.
2.3 קביעת איזורים למסחר ומשרדים, תכליות והוראות בניה.
2.4 קביעת איזורים למבני ציבור ולשטחי ספורט תכליות והוראות בניה.
2.5 קביעת הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים.
2.6 והסדרת נחל יבנה.
2.7 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה על כל תחום התכנית.
3. הוראות התכנית:
3.1 אזור מגורים א'
מסומן בתשריט בצבע כתום.
- 3.1.1 תכליות מותרות:
א. מגורים.
ב. חניה לשרות המגורים.
- 3.1.2 היקף הבניה המותרת (שטחי מקסימום):
א. זכויות בניה כמפורט בטבלה.
ב. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין בגובה עד 2.20 מ' נטו.
ג. בכל מקרה יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.
ד. גודל מגרש מינימלי יהיה חצי דונם.
ה. לכל יח"ד תותרנה שתי חניות מקורות בשטח כולל של 30 מ"ר בתחום המגרש בקו בניין 0.
ו. בקומת מרתף תותר בניית מ.מ.ד., מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מחסן בשטח עד 8 מ"ר ליח"ד, חדרי מדרגות וחדרי מעלית.

3.1.3 גובה הבניין ואפיון:

- א. גובה בניין מקסימלי - 2 + חלל מתחת לגג רעפים + מרתף.
- ב. לפחות 50% מתכסית הבית יהיה גג רעפים.
- ג. גובה מבנה מקסימלי - 10 מטר (פסגת גג הרעפים) מעל מפלס הכניסה הקובעת לבית. גובה מקסימלי לרצפת גג שטוח - 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ד. יותר שימוש בגגות ככל שניתן. רצפת עליית הגג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו נטו 1.80 +.
- ה. תותרנה חצירות אנגליות על דופן אחת מדפנות המרתף במפלס רצפת המרתף בשטח של 6 מ"ר.
- ו. תותרנה פרגולות מחומר קל כחלק אינטגרלי מהבניין ויאושרו כחלק מהיתר הבנייה.

3.2 איזור מגורים ב':

מסומן בתשריט בצבע תכלת.

3.2.1 תכליות מותרות:

- א. מגורים.
- ב. חניה לשרות המגורים.

3.2.2 היקף הבניה המותרת (שטחי מקסימום):

- א. שטח עיקרי לדירה יהיה לפי התמהיל הבא:
 - 1. עד 15% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 85 מ"ר.
 - 2. לפחות 55% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 120 מ"ר.
 - 3. לפחות 30% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 140 מ"ר.
- ב. שטחי שירות כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- ג. יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של עד 35 מ"ר ליח"ד.
- ד. יותרו גזוזטראות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד - כשטח שירות.
- ה. במניין שטחי שירות יכללו מחסן, מ.מ.ד., מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות וחדרי מעלית, שטחי חניה ומרפסות לא מקורות.
- ו. יותר מחסן בשטח של 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאי שלא יוצמד לשטח הדירה.

3.2.3 גובה הבניין ואופיון:

- א. גובה מקסימלי - קרקע + 6 קומות מגורים + חדרי יציאה לגג.
- ב. הגזוזטראות והמרפסות יהיו פתוחות לחזית.
- ג. לא תותר חזית זקופה רציפה (ללא דירוג) כלפי הרחוב. הדירוג יהיה לפחות בשלוש קומות אחרונות בנוסחה מצטברת של 4 מ' לפחות.
- ד. תותר הצמדת חלק מהחצר לדירות הקרקע ובתנאי שבצמידות לכל מבואה (כניסה לחדר מדרגות המוביל למספר דירות) בבניין, תישאר חצר משותפת בגודל של 40 מ"ר מינימום וברוחב שלא יפחת מ- 4.0 מ', החצר המשותפת תהיה בנגישות מיידית למבואה ותהיה מגוננת לפחות ב- 50% משטחה.
- ה. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש וע"פ סעיף ו' להלן.
- ו. בכל מקרה יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.

3.3 איזור מגורים ג':

מסומן בתשריט בצבע צהוב.

3.3.1 תכליות מותרות:

- א. מגורים.
- ב. חניה לשימוש המגורים.
- ג. מתקני רווחה ושירותים לשירות דיירי הבית (ח. כושר, ח. אירועים, דירת שומר וכד').

3.3.2 היקף הבניה המותרת (שטחי מקסימום):

- א. שטח עיקרי יהיה לפי התמהיל הבא:
1. עד 15% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 85 מ"ר.
 2. לפחות 55% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 120 מ"ר.
 3. לפחות 30% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 140 מ"ר.
- ב. שטחי שירות כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- ג. יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של עד 35 מ"ר ליח"ד.
- ד. תותר בניית גזוזטראות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.
- ה. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש וע"פ סעיף ו' להלן.
- ו. בכל מקרה יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.
- ז. במניין שטחי שירות יכללו מחסן, מ.מ.ד., מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות וחדרי מעלית, שטחי חניה ומרפסות לא מקורות.
- ח. יותר מחסן בשטח של 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאי שלא יוצמד לשטח הדירה.

3.3.3 גובה הבניין ואופיו:

- א. גובה בניין מקסימלי - ק. קרקע + 12 קומות + יציאה לגג.
- ב. יותרו דירות גג.
- ג. תותר הצמדת חלק מהחצר לדירות הקרקע ובתנאי שבצמידות לכל מבואה (כניסה לחדר מדרגות המוביל למספר דירות) בבניין, תישאר חצר משותפת בגודל של 40 מ"ר מינימום וברוחב שלא יפחת מ- 4.0 מ', החצר המשותפת תהיה בנגישות מיידית למבואה ותהיה מגוננת לפחות ב- 50% משטחה.

3.4 איזור מגורים גבוה מיוחד:

מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום בקו חום עם קווים אלכסוניים דקים בצבע שחור לשני כיוונים.

3.4.1 תכליות מותרות:

- א. מגורים.
- ב. חניה לשירות המגורים.
- ג. מתקני רווחה ושירותים לשירות דיירי הבית (חדר כושר, חדר אירועים, דירת שומר, וכד').

3.4.2 היקף הבניה המותרת (שטח מקסימום):

- א. שטח עיקרי לדירה יהיה לפי התמהיל הבא:
1. עד 15% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 85 מ"ר.
 2. לפחות 55% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 120 מ"ר.
 3. לפחות 30% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 140 מ"ר.
- ב. שטחי שירות כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- ג. מס' דירות מקסימלי כמוצג בטבלת זכויות הבנייה.
- ד. יותרו גזוזטראות בשטח עד 12 מ"ר ליח"ד.
- ה. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש וע"פ סעיף ו' להלן.
- ו. בכל מקרה יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.
- ז. במניין שטחי שירות יכללו מחסן, מ.מ.ד., מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות וחדרי מעלית, שטחי חניה ומרפסות לא מקורות.
- ח. יותר מחסן בשטח של 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאי שלא יוצמד לשטח הדירה.

3.4.3 גובה הבניין ואופיו:

- גובה הבניין המקסימלי יהיה 18 קומות מגורים ע"ג קומה מפולשת + קומה טכנית + יציאה לגג.
- גובה קומת קרקע עד 4.5 מ' נטו. גובה שאר הקומות עד 3 מ' נטו.

3.4.4 תחזוקה:

תחזוקת הבית תנוהל ע"י חברת אחזקה.

3.5 איזור מגורים מיוחד – לדיור מוגן
מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום חום.

3.5.1 תכליות מותרות:
דיור מוגן לקשישים הכולל יח"ד לקשישים ודירת אם בית, שטחים לשימושים ציבוריים כגון מועדון, מטבח, חדרי פעילות, מרפאה לטיפול בדיירי הבית, משרדים וכו'.

3.5.2 היקף הבנייה המותרת (שטחי מקסימום):

- א. שטח עיקרי לדירה – עד 50 מ"ר.
- ב. שטחי שירות כמפורט בטבלת זכויות בנייה.
- ג. במניין שטחי השירות יכללו מחסנים, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות וחדרי מעלית, שטחי חניה, מעברים ומסדרונות.
- ד. בכל מקרה יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע בנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.

3.6 איזור למסחר ומשרדים:
מסומן בתשריט בגוון אפור, תחום באפור כהה חזית מסחרית בקו סגול.

3.6.1 תכליות מותרות:

- א. מסחר בשתי קומות ראשונות בלבד.
- ב. משרדים, קליניקות רפואיות, תוכנה, היי טק וכו'.
- ג. חניה לשרות איזור היעוד.
- ד. מחסנים לשרות איזור היעוד.

3.6.2 היקף הבניה המותרת (שטח מקסימום):

- א. זכויות בנייה כמפורט בטבלה.
- ב. במניין שטחי השירות יכללו שטחי חניה, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות, חדרי מדרגות וחדרי מעלית, ומחסנים בשטח מקסימלי של 10% מכלל שטחי השירות.

3.6.3 גובה הבניין ואופיו:

- א. כמצויין בטבלת זכויות בנייה.
- ב. יש לתת פתרון לטיפול בגג (חזית חמישית) לאישור הועדה המקומית.
- ג. תכסיף המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש וע"פ סעיף ד' להלן.
- ד. בכל מקרה יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע בנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.
- ה. הפיתוח והבניה במגרש 18 יעשו באופן שחזית המבנה תפנה לכיוון הנחל והחניות תהיינה בעורף המבנה.

3.7 שטח למבני ציבור:
מסומן בתשריט בצבע חום, תחום בחום כהה.

3.7.1 תכליות מותרות:

התכליות במגרשים ציבוריים יקבעו ע"י הועדה המקומית ובלבד שיהיו למטרות חינוך, רווחה, בריאות, ספורט ונופש, דת, הנצחה או מוסדות ממשל.
ניתן לשלב שימושים שונים במגרש אחד.

3.7.2 היקף הבניה המותרת (שטח מקסימום):

- א. כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- ב. בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים לחניה עד גבולות המגרש, ובתנאי שלא יהיו גבוהים ממפלס המגרש ו/או הדרך הסמוכים, ובלבד שיוותר שטח פתוח משטח המגרש פנוי ממרתפים וממבנים לצורך חלחול מי נגר.
- ג. במנין שטחי השירות יכללו שטחי חניה, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות, חדרי מדרגות וחדרי מעלית, ומחסנים בשטח מקסימלי של 5% מכלל שטחי השירות.

3.7.3 קווי בניין:

קווי הבניין למגרשי שב"צ מס' 201 ו- 202 יעמדו על 25 מ' מקצה זכות הדרך של רח' גבעתי, וגידור שטח מבני הציבור לא יהיה קרוב יותר מ- 23 מ' מקצה הדרך של רחוב גבעתי.

3.8 שטח ציבורי פתוח:

מסומן בתשריט בצבע ירוק.

3.8.1 התכליות המותרות:

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו גינות, שבילים, מתקני אשפה, ספסלים, חניה, פרגולות צל, מתקני משחק וכד'. יותרו מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה, מתקני בזק, ביוב וכד'.

3.8.2 מדרום לכביש מ"ס 4 ולאורכו תהיה רצועת הש.צ.פ. חלק מהדרך גם מבחינת אחראיות ותחזוקה.

3.8.3 פארק הנחל שבתחום התכנית מדרום לרח' גבעתי יקושר עם חלקו הצפוני של הפארק למעבר רציף של הולכי רגל.

3.8.4 בחלקות מס. 300,319,301 יותרו מתקנים הנדסיים כגון תחנה לקידוח מים או תחנת שאיבה לשפכים וכד'.

3.9 איזור נחל יבנה:

מסומן בתשריט בצבע תכלת אפור.

3.9.1 תכליות מותרות:

- א. תשתיות לצורך הסדרת הנחל, גינון, נטיעות, ריהוט גן, שבילים והכל בתנאי שלא יהיה בהם כדי לפגוע בערוץ הניקוז בהגדרתו בחוק הניקוז.
- ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום הנ"ל ללא אישור רשות הניקוז. תחזוקת אפיק הנחל תהייה באחריות רשות הניקוז ובתיאום עם עיריית יבנה.
- ג. יותר מעבר תשתיות לצרכי העיר בהתאם להחלטת מהנדס העיר ובתיאום עם רשות הניקוז.
- ד. חל איסור מוחלט על הזרמת מי שפכים מכל סוג שהוא לאפיק הנחל.
- ה. יובטח נושא הבטיחות בכלל ובעת שיטפונות בפרט, להנחת דעתו של יועץ הבטיחות.
- ו. חציית כבישים את הנחל תעשה באמצעות גשרים בלבד עם מפתח להולכי רגל לצדי הנחל.

3.10 שטח לדרכים קיימות:

מסומן בתשריט בצבע חום בהיר.

3.11 שטח לדרכים חדשות:
מסומן בתשריט בצבע אדום.

3.11.1 הדרכים והחניות יהיו בהתאם לנספח התנועה והחניה.

3.11.2 רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

3.12 שטח למתקנים הנדסיים:
מסומן בתשריט בצבע כתום תחום חום עם פסים אלכסוניים בצבע חום.

3.12.1 תכליות מותרות:
מתקן תפיסה וסילוק שפכים.
מרכז אשפה.
מרכז גז.

3.13 איזור לספורט ונופש
מסומן בתשריט בגוון ירוק תחום חום.

3.13.1 תכליות מותרות:
א. מתקני ספורט למינהם מקורים ושאינם מקורים (טניס, סקווש, בריכות שחייה, משחקי כדור שונים, חדרי כושר והתעמלות וכד').
ב. מתקני מלתחות לשירות באי המקום כולל מקלחות, חדרי לוקרים, שירותים, סאונות וכד'.
ג. חדרי חוגים ופעילות.
ד. מזנון ומסעדה.
ה. חדרים טכניים ומתקנים לשירות התכליות הנ"ל.
ו. חניה לשירות איזור היעוד.

3.13.2 היקף הבניה המותרת (שטח מקסימום):
א. זכויות בניה כמפורט בטבלה.
ב. במניין שטחי השירות יכללו שטחי חניה, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות, חדרי מדרגות וחדרי מעלית, ומחסנים בשטח מקסימלי של 5% מכלל שטחי השירות.

4. טבלאות:

4.1. טבלת ריכוז שטחים למצב מוצע: *

מס' יח"ד	סה"כ שטחי שירות במ"ר	מס' קומות	סה"כ שטחים עיקריים במ"ר	אחוז שטח קרקע אזור הייעוד	שטח קרקע אזור הייעוד בדונם	יעוד השטח	מס' אזור
-	---	---	---	25.27	215.18	זרכים חדשות	1
-				1.69	14.35	זרכים קיימות	2
-				1.23	10.47	זרכים משולבות	3
-	---	---	---	17.53	149.32	שצ"פ	4
-				4.21	35.84	איזור נחל יבנה	5
-	40%	עד 4	100%	18.73	159.53	שב"צ	6
-	40%	עד 6	300%	1.15	9.76	מסחר ומשרדים	7
121				3.81	32.47	אזור מגורים א' (צמודי קרקע)	8
1,429				14.31	121.86	אזור מגורים ב' (קרקע + 6 + גג)	9
832				4.30	36.64	אזור מגורים ג' (קרקע + 12 + גג)	10
-				2.92	24.83	אזור לספורט ונופש	11
400				3.18	27.05	אזור מגורים גבוה מיוחד (קרקע + 18)	12
120				0.72	6.16	אזור מגורים מיוחד - לדיור מוגן (קרקע + 6)	13
				0.95	8.00	איזור למתקנים הנדסיים	14
2,900	---	---	---	100	851.47		סה"כ

* שטח חניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. חניה ע"פ התקן התקף.

4.2 טבלת זכויות בנייה: אזור מגורים א' *

קווי בניין	מספר קומות	תכנית שטח מרבית	היקפי בניה מרביים במ"ר				כמות יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			עיקרי + שרות	שרות		עיקרי				
				מתחת לקרקע	מעל קרקע					
עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הביטוי.	2	55%	470	100	30	340	2	553	101	470
	2	55%	470	100	30	340	2	516	102	
	2	55%	470	100	30	340	2	544	103	
	2	55%	470	100	30	340	2	510	104	
	2	55%	470	100	30	340	2	514	105	
	2	55%	470	100	30	340	2	509	106	
	2	55%	470	100	30	340	2	504	107	
	2	55%	470	100	30	340	2	516	108	
	2	55%	470	100	30	340	2	513	109	
	2	55%	470	100	30	340	2	717	110	
	2	55%	470	100	30	340	2	566	111	
	2	55%	470	100	30	340	2	531	112	
	2	55%	470	100	30	340	2	521	113	
	2	55%	470	100	30	340	2	545	114	
	2	55%	470	100	30	340	2	527	115	
	2	55%	470	100	30	340	2	541	116	
	2	55%	470	100	30	340	2	515	117	
	2	55%	470	100	30	340	2	552	118	
	2	55%	470	100	30	340	2	510	119	
	2	55%	470	100	30	340	2	535	120	
	2	55%	470	100	30	340	2	511	121	
	2	55%	705	150	45	510	3	836	122	
	2	55%	470	100	30	340	2	502	123	
	2	55%	470	100	30	340	2	516	124	
	2	55%	470	100	30	340	2	525	125	
	2	55%	470	100	30	340	2	532	126	
	2	55%	470	100	30	340	2	503	127	
	2	55%	470	100	30	340	2	606	128	
	2	55%	705	150	45	510	3	717	129	
	2	55%	470	100	30	340	2	504	130	
	2	55%	470	100	30	340	2	503	131	
	2	55%	470	100	30	340	2	503	132	
2	55%	470	100	30	340	2	504	133		
2	55%	470	100	30	340	2	504	134		
2	55%	470	100	30	340	2	502	135		
2	55%	470	100	30	340	2	502	136		
2	55%	470	100	30	340	2	504	137		
2	55%	470	100	30	340	2	503	138		
2	55%	470	100	30	340	2	505	139		
2	55%	470	100	30	340	2	504	140		

קווי בניין	מספר קומות	תכנית שטח מרבית	היקפי בניה מרביים במ"ר				כמות יח"ד	שטח המגרש במ"ר	אזור
			עיקרי + שרות	שרות		עיקרי			
				מתחת לקרקע	מעל קרקע				
עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.	2	55%	470	100	30	340	2	502	141
	2	55%	470	100	30	340	2	506	142
	2	55%	470	100	30	340	2	540	143
	2	55%	470	100	30	340	2	507	144
	2	55%	470	100	30	340	2	555	145
	2	55%	470	100	30	340	2	503	146
	2	55%	470	100	30	340	2	536	147
	2	55%	470	100	30	340	2	615	148
	2	55%	470	100	30	340	2	493	149
	2	55%	470	100	30	340	2	570	150
	2	55%	470	100	30	340	2	559	151
	2	55%	470	100	30	340	2	558	152
	2	55%	470	100	30	340	2	533	153
	2	55%	470	100	30	340	2	520	154
	2	55%	470	100	30	340	2	572	155
	2	55%	470	100	30	340	2	605	156
	2	55%	470	100	30	340	2	501	157
2	55%	705	150	45	510	3	1099	158	
2	55%	470	100	30	340	2	670	159	
			28,435	6,050	1,815	20,570	121	32,469	סה"כ

* שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניות מקורות.

4.3 טבלת זכויות בניה לאיזור מגורים ב' *

קווי בניין	מספר קומות	תכנית שטח מרבית	היקפי בניה מרביים במ"ר				כמות יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			עיקרי + שרות	שרות		עיקרי				
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.	ק.קרקע + 6 גג	40 %	5,860	420	1,440	4,000	32	2,645	1	אזור מגורים ב'
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	7,760	620	1,890	5,250	42	3,348	2	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	5,860	420	1,440	4,000	32	2,258	3	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	5,860	420	1,440	4,000	32	2,309	4	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	7,760	620	1,890	5,250	42	3,275	5	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	5,860	420	1,440	4,000	32	2,656	6	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	11,720	840	2,880	8,000	64	5,052	7	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	5,860	420	1,440	4,000	32	2,845	8	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	5,860	420	1,440	4,000	32	2,993	9	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	5,860	420	1,440	4,000	32	3,017	10	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	5,860	420	1,440	4,000	32	3,533	11	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	9,740	730	2,385	6,625	53	5,051	12	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	9,740	730	2,385	6,625	53	3,670	13	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	8,585	520	1,440	6,625	32	3,336	14	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	9,740	730	2,385	6,625	53	4,989	15	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	9,740	730	2,385	6,625	53	4,330	16	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	15,600	1,150	3,825	10,625	85	7,197	17	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	15,600	1,150	3,825	10,625	85	7,006	20	
	ק.קרקע + 6 גג	40 %	9,740	730	2,365	6,625	53	4,686	21	

קווי בניין	מספר קומות	תכנית שטח מרבית	הקפי בניה מרביים במ"ר				כמות יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			עיקרי + שרות	שרות		עיקרי				
				מתחת לקרקע	מעל קרקע					
עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.	ק.קרקע + + 6 גג	40%	9,740	730	2,385	6,625	53	4,892	22	
	ק.קרקע + + 6 גג	40%	5,860	420	1,440	4,000	32	2,807	23	
	ק.קרקע + + 6 גג	40%	5,860	420	1,440	4,000	32	2,484	24	
	ק.קרקע + + 6 גג	40%	7,760	620	1,890	5,250	42	3,604	25	
	ק.קרקע + + 6 גג	40%	9,740	730	2,385	6,625	53	3,689	26	
	ק.קרקע + + 6 גג	40%	9,740	730	2,385	6,625	53	3,354	27	
	ק.קרקע + + 6 גג	40%	7,760	620	1,890	5,250	42	4,453	28	
	ק.קרקע + + 6 גג	40%	15,520	1,240	3,780	10,500	84	9,148	29	
	ק.קרקע + + 6 גג	40%	14,960	1,020	3,690	10,250	82	5,559	30	
	ק.קרקע + + 6 גג	40%	15,700	1,250	3,825	10,625	85	7,671	31	
			265,245	19,690	64,305	181,250	1,429	121,857		סה"כ

* שטח חניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. חניה ע"פ התקן התקף.

4.4. טבלת זכויות בניה לאיזור מגורים ג' *

קווי בניין	מספר קומות	תכנית שטח מרבית	הקפי בניה מרביים במ"ר				כמות יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			עיקרי + שרות	שרות		עיקרי				
				מתחת לקרקע	מעל קרקע					
עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.	ק.קרקע + + 12 גג	40%	29,940	1,860	8,580	19,500	156	5,730	32	אזור מגורים ג'
	ק.קרקע + + 12 גג	40%	19,960	1,240	5,720	13,000	104	4,113	33	
	ק.קרקע + + 12 גג	40%	19,960	1,240	5,720	13,000	104	3,847	34	
	ק.קרקע + + 12 גג	40%	19,960	1,240	5,720	13,000	104	5,126	35	
	ק.קרקע + + 12 גג	40%	19,960	1,240	5,720	13,000	104	6,058	36	
	ק.קרקע + + 12 גג	40%	9,980	620	2,860	6,500	52	2,135	37	
	ק.קרקע + + 12 גג	40%	9,980	620	2,860	6,500	52	2,252	38	
	ק.קרקע + + 12 גג	40%	29,940	1,860	8,580	19,500	156	7,376	39	
				159,680	9,920	45,760	104,000	832	36,637	

* שטח חניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. חניה ע"פ התקן התקף.

4.5 טבלת זכויות בניה לאיזור מגורים גבוה מיוחד *

אזור	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	כמות יח"ד	היקפי בניה מרביים במ"ר			קווי בניין
				עיקרי	שרות		
					מל קרקע	מתחת לקרקע	
אזור מגורים גבוה מיוחד	41	4,923	80	10,000	4,400	1,000	ק"ק 18+
	42	5,288	80	10,000	4,400	1,000	ק"ק 18+
	44	5,567	80	10,000	4,400	1,000	ק"ק 18+
	45	6,081	80	10,000	4,400	1,000	ק"ק 18+
	46	5,187	80	10,000	4,400	1,000	ק"ק 18+
סה"כ	27,046			50,000	22,000	5,000	

* שטח חניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. חניה ע"פ התקן התקף.

4.6 טבלת זכויות בניה לאיזור מגורים לדיר מוגן *

אזור	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	כמות יח"ד	הקפי בניה מרביים במ"ר			מספר קומות	קווי בניין
				עיקרי	שרות	עיקרי+ שרות		
אזור מגורים מיוחד דיור מוגן	40	6,156	120	6,140	2,630	8,770	קרקע + 6	עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי

• שטח חניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. חניה ע"פ התקן התקף.

4.7 טבלת זכויות בניה לאיזור לבנייני ציבור *

אזור	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	סוג שירות נדרש	מס' כיתות	הקפי בניה מרביים במ"ר			מספר קומות	קווי בניין
					עיקרי	שרות			
						מל קרקע	מתחת לקרקע		
שטח לבנייני ציבור	201	25,120	שטח לעתודות עיר (ספריה, מרכז תרבות וכו')		25,120	7,536	2,512	40%	עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי
	202	27,000	שטח לעתודות עיר תיכונן מקיף		27,000	8100	2,700	40%	
	203	3,050	בית כנסת מעונות יום	4	3,050	915	305	40%	
	204	2,300	מעונות יום	6	2,300	690	230	40%	
	205	5,050	טיפת חלב חט"צ גני ילדים	2 7	5,050	1,515	505	40%	
	206	12,000	בי"ס יסודי + חט"צ	21 3	12,000	3,600	1,200	40%	
	207	2,500	גני ילדים	5	2,500	750	250	40%	
	208	5,800	בית כנסת ומקוה מעונות יום גני ילדים	4 2	5,800	1,740	580	40%	
	209	15,000	בי"ס יסודי + חט"צ	27 3	15,000	4,500	1,500	40%	
	210	8,360	חינוך מיוחד גני ילדים מעונות יום	10 2 6	8,360	2,508	836	40%	
	211	53,354	2 תיכונים מתנ"ס + מועדונים	48	53,354	16,006	5,335	40%	
	סה"כ	159,534			-	159,534	47,860	15,953	

* שטח חניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. חניה ע"פ התקן התקף.

4.8 טבלת זכויות בניה לאיזור לספורט ולנופש *

תכנית שטח מרבית	הקפי בניה מרביים במ"ר			שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
	עיקרי + שירות	שירות	עיקרי			
40 %	1,743	1,307	436	4,358	212	אזור
40 %	8,189	6,142	2,047	20,474	213	לספורט ולנופש
	9,932	7,449	2,483	24,832		סה"כ

* שטח חניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. חניה ע"פ התקן התקף.

4.9 טבלת זכויות בניה לאיזור למסחר ומשרדים *

תכנית שטח מרבית	הקפי בניה מרביים במ"ר					שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
	מס' קומות	שירות		עיקרי משרדים	עיקרי מסחר			
		מתחת לקרקע	מעל לקרקע					
50 %	6 קומות	433	1,300	3000	2000	4,335	18	אזור למסחר משרדים
50 %	2 קומות	543	1,629	-	2500	5,429	19	
		976	2,929	3000	4500	9,764	-	סה"כ

* שטח חניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. חניה ע"פ התקן התקף.

4.10 טבלת שטחים לשטח ציבורי פתוח

הערות	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	איזור
	8,438	300	שטח ציבורי פתוח
	6,047	301	
	527	302	
	5,950	303	
	2,393	304	
	727	305	
	425	306	
	3,616	307	
	824	308	
	5,055	309	
	11,702	310	
	11,505	311	
	7,484	312	
	3,932	313	
	2,107	314	
	6,442	315	
	2,766	316	
	3,344	317	
	3,322	318	
	30,481	319	
	1,511	320	
	67	321	
	65	322	
	68	323	
	68	324	
	171	325	
	120	326	
	1,801	327	
	259	328	
	5,538	329	
	4,094	330	
	438	331	
	1,394	332	
	3,375	333	
	2,450	334	
	1,754	335	
	1,693	336	
	1,571	337	
	1,521	338	
	1,379	339	
	1,027	340	
	1,878	341	
	149,329		סה"כ

הוראות כלליות:

5.1 נספח בינוי מנחה:

1. בנספח הבינוי יישמרו העקרונות הבאים:
 - א. הבניינים באזור מגורים ב' יהיו מסוג "מלווי רחוב". ויבנו דופן אורבנית לרחובות לאורכם הם ממוקמים.
 - ב. מבני הציבור יהוו דופן אורבנית ככל הניתן כמצוין בנספח הבינוי.
 - ג. מיקום הבניינים ומספרם.
 - ד. מיקום החניות העיליות.
 - ה. מיקום הכניסות והיציאות העיקריות לבניינים.

5.2 משך ושלבי הביצוע:

שלבי הביצוע יהיו עפ"י נספח שלבי הביצוע.
משך הביצוע – 10 שנים.

5.3 הוראות אדריכליות:

- 5.3.1 שטחי גגות הבניינים יוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות או לדירות תחת הגגות ויובטחו דרכי גישה ישירות מהדירות לגגות. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו. שטחי גג שאינם משמשים כמרפסת גג יובטחו בהם כיסוי גג עמיד בעל חזית אסטטית וקיום ארוך, ע"י ריצוף באריחים או בשכבת אגרגט בהיר, או ביריעות בעלות אגרגט מוטבע.
- 5.3.2 הבניינים יבנו בגמר חיפוי עמיד ב- 70% משטח המעטפת לפחות, למעט פסיפס או קרמיקה באישור מהנדס העיר.
- 5.3.3 בחצרות, במרפסות בגזוזטראות ועל הגגות יותר לבנות מצללות לא מקורות בתנאי ויהיו חלק מתנאי ההיתר. כל היתר בנייה יכלול פתרון למצללות לאותו הבניין. בקשות למצללות שאינן חלק מההיתר המקורי, תוגשנה לבניין שלם.
- 5.3.4 הגזוזטראות תהיינה פתוחות לחזית בצדדים.
לא תותר כל בניה או סגירה מעל לגובה המעקות.
- 5.3.5 במידה וכתוצאה מתנאי השטח יש הפרש בין מפלס כניסה במבנים שמדרום לנחל למפלס הנחל – ניתן לבנות קומת מגורים בקומה שמתחת לקומת הכניסה, ללא שינוי בזכויות הבנייה.

5.4 מתקנים טכניים:

- 5.4.1 קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- 5.4.2 מערכות מיזוג אויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בנייה, חלקי מערכות אשר יותקנו על גבי קירות הבניין יוצננו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.
לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.
- 5.4.3 מתקני הכביסה יחויבו בפתרון הסתרה וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- 5.4.4 כל צנרת בבניין תהייה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרת על קירות חוץ.

5.5 מתקני תשתית, גיבון, חמרי גמר וטיפול אקוסטי:

5.5.1 חשמל ותקשורת:

רשת אספקת חשמל, תאורה, תקשורת וטלויזיה לסוגיה, תהיה תת-קרקעית.

5.5.2 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז וגז).
במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה. גומחות ופילרים לארונות ולמונים של תשתיות שונות ישולבו בקירות הפיתוח ולמטרה זו אפשר להציבם עד 1.0 מ' בתחום המגרש הפרטי

או ירוכזו במבנה מרוכז עם פתיחה מינימלית לרחוב.

5.5.3 אנטנות:

בתחום התכנית תותרנה הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לוויינים – מרכזיות בלבד. בתיאום עם העירייה והחברה בעלת הזכיון. הרשת תהייה תת-קרקעית. לא תותר הקמת אנטנות על הגגות. תותר צלחת לוויינית אחת לכל כניסה.

5.5.4 הזנות חשמל:

כל יזם יזמין חיבורי חשמל מוקדם ככל האפשר ויתאם עם חברת חשמל את מקום וצורת קבלת החיבור כולל גם הצורך בהקמת מבנה לתחנת טרנספורמציה עבור ח"ח בתחום החצרות שלו, הכל בהתאם לתנאים שיוסכמו בין היזם ובין ח"ח כולל מיקום, גישות, פתחים, מהלכי כבלים וכו'. כל הכרוך בהקמת המבנה כגון תכנון, תאום, אישורים, היתרי בניה, הקמה ומסירה, יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו וכן הטיפול בגביית הכספים שיגיעו לאחר מכן מח"ח. על פי התנאים המקובלים.

5.5.5 ביוב:

- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול איזורי.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור-למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת תכנית לחבור מים וביוב באישור הועדה המקומית.

5.5.6 תותר בניה מתקני תשתית באיזורי היעוד השונים לשירות איזורי היעוד (חדר

טרנספורמציה, חדרי משאבות וכד') לא תותר בניית מתקנים אלה כמתקנים עצמאיים אלא רק כחלק ממבנה לשימוש איזורי היעוד באיזורים מבונים או כמבנים בשצפ"ים.

5.5.7 ניקוז:

תוכנית זו תוכננה על פי עקרונות של בניה המשמרת את הנגר העילי הנאסף בתחומה. עקרונות אלו כוללים שילוב של אמצעים המביאים להקטנת נפח הנגר העילי היוצא מתחומי המגרש והשהייתו, וכפועל יוצא הקטנת העומס על מערכת הניקוז העירונית בזמני קיצון של סופות שיא. מטרת התוכנית היא הקטנה והשהיית הנגר העילי הזורם לנחל יבנה ומתן אפשרות לחלחול המים לקרקע.

- א. נספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז יהווה נספח לתוכנית זו.
- ב. בכל מגרש עליו יוקם מבנה יוקצה לפחות 20% משטחו כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתה מרתף.
- ג. מרחבים, רחבות, שבילים ומגרשי חניה יופנו לשטחים ירוקים קולטי נגר עילי בתחום המגרש (כולל בורות חילחול במקרה הצורך) ולא ישירות לכביש. השטחים המגוננים בתחומי המגרש יהיו במפלס נמוך מהשבילים, הרחבות ומשטחי החניה. לא יותר חיבור מרחבים למערכת התיעול העירונית.
- ד. אגירת הנגר בשטחי מגורים תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך (עד 30 ס"מ) כאשר השטח משופע מהבנין כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה. הנקודה הנמוכה של הגדר תהייה לכיוון שטח חיבורי, פארק, או כבישים ובשום פנים ואופן לא לכיוון מגרשים סמוכים. חישוב הנגר הנאסף יהיה בהתאם לידע הקיים בנושא. בשלב זה חישוב הנגר יתבסס על המלצות ראשיות של התחנה לחקר הסחף במשרד החקלאות. יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאישורים ציבוריים (גינות, פארק, כבישים וכו') במקרה של עוצמות גשם מעל למתוכנן. מערכות התיעול בכבישים יתוכננו בהתאם למפורט בנספח הניקוז.
- ו. חניות בשטחי חיבור יבוצעו מחומרי ריצוף פורוזיביים ועל פי המלצות המפורטות בנספח הניקוז.
- ז. מוצאי מערכת התיעול שיבוצעו בנחל יבנה יתוכננו מבחינה אדריכלית בשיתוף עם אדריכל הנוף.

5.6. הוראות פיתוח נופך:

- 5.6.1 לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בקנ"מ 1:100 כולל פרישת קירות, מיקום ארונות תשתית, חומרי גמר וכו'.
תכניות הפיתוח יתבססו על תכניות בינוי לביצוע שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתכניות הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.
תכניות הפיתוח יכללו פירוט מלא של חומרי הגמר, פיתוח גגני לרבות מערכות השקיה, נטיעות בשפצ"ים, תאורה ושילוט, אצירה וסילוק אשפה, תשתיות, פרטי גדרות, קירות תומכים, פרגולות וכו' הכל באישור מהנדס העיר.
קירות הפיתוח הפונים לחזית רחוב לא יעלו על 2.5 מ' כולל גדר בנויה באישור מהנדס העיר.
- 5.6.2 חיבור מערכות תשתית - חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
- 5.6.3 מתקני גז, דלק וכו' - מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסותרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שיוצמדו לדירות.
- 5.6.4 גדרות הבניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין חלקות או תת-חלקות יבנו עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח.
- 5.6.5 מתקני אשפה יבנו בגבולות החלקה. פרישת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הועדה המקומית בתכניות הבינוי לביצוע המחייבות.
במגרשים המשלבים מספר שימושי קרקע יש להפריד בין אשפת מגורים ותכליות אחרות במגרש.
- 5.6.6 שטח גינון מינימלי לכל מגרש יהיה 30% משטח החלקה, לא כולל שביל כניסה ושבילים מובילים לחניה.
- 5.6.7 תותר הצמדת חצרות פרטיות לדיירי קומת הקרקע ובתנאי שהצמידות לכל מבואה (כניסה לחדר מדרגות המוביל למספר דירות) בבניין, תישאר חצר משותפת בגודל של 40 מ"ר מינימום וברוחב שלא יפחת מ- 4.0 מ', החצר המשותפת תהיה בנגישות מיידית למבואה ותהיה מגוננת לפחות ב- 50% משטחה.
- בבניינים עם יח"ד צמודות קרקע יש לתעל את הצמג"ים בגג עליון + מרפסות אל שטח קולט נגר או בור חלחול בתחום המגרש ושאינו נמצא בתחום החצר המוצמדת ליח"ד קומת קרקע.
- 5.6.8 גדרות חזית יהיו בנויים עד גובה 120 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוה, ושאר הגדר תהייה מחומרים "שקופים" - גדרות שבכה ורשתות, עץ וכד'.
- 5.6.9 שבילים לאופניים יהיו עם גמר אספלט או ריצוף. יותר לשנות מיקומם ולשלבם בתחום אך אין לבטלם, אלא באישור ועדה מקומית.

5.7 הסדרי חניה ותנועה:

- 5.7.1 החניה תהייה לפחות 50% תת-קרקעית.
מספר מקומות החניה יהיה כמצוין בנספח התנועה עפ"י תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא פחות מהמצוין בנספח התנועה. אין למקם חניות עיליות במרחק שיפחת מ- 2.0 מ' בחזית מגרש. יותר קירוי חניות עיליות עפ"י פרט מנחה.
- 5.7.2 כל מגרשי החניה העיליים ירוצפו באבנים משתלבות או חומר אחר למעט אספלט.

אין למקם יותר מ- 6 חניות ברצף. יש לטעת עץ בוגר על כל 6 חניות.

5.7.3 לא תינתן נגישות מדרך מס' 17 למגרשי מגורים מס' 30,42.

5.8 עבודות עפר וביסוס קרקע

- א. כל שטח התכנית הינו חלק מאיזור ההצפה של נחל יבנה. כחלק מהסדר הנחל תוכנן מילוי השטח בכ – 2.0 עד 4.0 מ'. בעת תכנון מפורט של המגרשים יש להתייחס לגבהים כמפורט בתכנית בינוי לביצוע.
- ב. לאור הסמיכות לאגני ההחדרה נידרש כי במסגרת תכנית הבינוי תינתן חוות דעת הנדסית לגבי ביסוס המבנים בקרקע.

5.9 קווי בניין:

כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.

5.10 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית שינוי לתכנית יב/600, יב/במ/220 ב', יב/199/1, ומש"מ 142 (בר).

5.11 היטל השבחה:

יגבה עפ"י החוק.

5.12 הוראות בדבר הפקעה:

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: "מקרקעי ישראל יופקעו רק זכויות השימוש ואחזקה".

6. תנאים להוצאת היתר בניה:

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:

- 6.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי לביצוע על נספחיהם. סט התכניות המפורטות לבינוי לביצוע יכלול נספח פיתוח מלא הכולל:
- העמדת הבניינים תוך ציון מפלס ה – 0.00.
 - מפלסי הכניסה הראשיים ומפלסי הדרכים והמדרכות.
 - תנוחה ומפלסי קירות תומכים.
 - החלוקה בין גינות פרטיות מוצמדות וגינות פרטיות משותפות ומפלסיהן.
 - תכנון מפלסי החניות כניסות רכב למגרשים ופריסת החניות במגרשים הפרטיים.
 - מיקום מתקני אשפה ופילרים, מונים, תחנות טרנספורמציה (בתיאום עם חברת חשמל) וחדרי רחק.
- 6.2 לכל מגרש תוכן תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 ותאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.
- 6.3 תכנון פתרונות באיזור בעל חזיתות מסחריות לפינוי אשפה בנפרד מהמגורים, תכנון תעלות לפינוי מזיהומי אויר וריח, מיקום של מערכות מיזוג אויר ומתקני קירור של חנויות המסחר. כל זאת באופן שימנע מטרדי רעש, ריח וזיהום אויר מבתי המגורים שסביב. באישור מהנדס העיר ואגף שפע.
- 6.4 מתן היתר בניה מותנה בהכנת תכנית ניקוז לכל ה"אתר" אשר תציג פתרונות והנחיות להקטנת מי נגר עילי הן בשטחים הפתוחים והן במגרשי המגורים.
- 6.5 כל בקשה להיתר בניה, שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד מיצוי מירבי של זכויות הבניה.
- 6.6 תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא חיבור בפועל של העיר יבנה לפתרון קצה ביוב (מתקן טיהור שפכים) באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

- 6.7 מיקום סופי של המבנה במגרש 211 יתואם עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 6.8 במגרשים 201, 202, תשמר רצועה ירוקה בחזית רח' חטיבת גבעתי.
- 6.9 רישום זכות מעבר וזיקת הנאה:
זכות מעבר לצורך מעבר הציבור, כלי רכב ומערכות תשתית כמסומן בתשריט, יירשמו בספרי המקרקעין כחוק.
- 6.10 תאום עם חברת נציבות המים:
יש לשמור רצועה ירוקה ברוחב 12.5 מ' מכל צד של קו מים ירקון מערבי " 70 בתחום התכנית. תכנית מפורטת של הרצועה תוגש לאישור מקורות לפני הביצוע.
קידוחי מקורות יבנה 214 ויבנה 215 יועתקו לשצפ"ים מספר 300 ו 319. הקידוח ומתקניו יהיו תת קרקעיים.
כל עבודה שתידרש להגנת קווי המים והמתקנים או תוואי חלופי מוסכם תבוצע ע"י הגורם שיבקש את ההעתקה ובאחריות ובפיקוח נציבות המים. תכניות ביצוע של הנחת תשתיות במתחם (ביוב, חשמל, תקשורת וכו') יתואמו עם נציבות המים.
- 6.11 תאום עם רשות-העתיקות על פי חוק העתיקות.
- 6.12 תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח של ת.ב.ע.ז מותנה בתחילת ביצוע מערכת הסילוק והטיפול בזרמימות קייציות בנחל יבנה על פי תוכנית מאושרת.
- 6.13 אישור ועדה מחוזית לנושאים הבאים:
א. הסכם חתום למימון בין יזם התכנית לבין הרשות המקומית ושלביות ביצוע בניית מוסדות ציבור וחינוך בשכונה בהתאם למוגדר בתכנית.
ב. לביצוע כל ההתניות בנושא הניקוז:
1. ביצוע הכפלת המובל הסגור עפ"י תכנית מאושרת.
2. הסדרה וביצוע נחל יבנה על פי חוק הניקוז.
3. הסדרה וביצוע נחל שורק אלא אם ישונה נספח הניקוז ורום פני הקרקע בתחום התכנית יוגבה לצורך מניעת הסדרת נחל שורק.
4. תאום נספח הניקוז לנושא הסדרת הנחל באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 6.14 לא יתבצע כל בינוי משני צידי רצועת "אזור נחל יבנה" במרחק של 100 מ' מגבול האיזור אלא לאחר פיתוח מלא של איזור נחל יבנה כולל התאמת המובל הסגור הקיים לספיקות שיבטיחו אי הצפה מעל גובה גדות הנחל המקסימליים המתוכננים להובלת מים.
- 6.15 מתן היתר בנייה מותנה בהכנת תכניות פיתוח "שכונה ירוקה" לכל המתחם שבתכנית זו. התכנית תכלול את כל המרכיבים וההנחיות עפ"י הנספח המנחה לפיתוח שכונה ירוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית ויהיו תקפים באותה עת.
תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השכונה הירוקה.

7. טבלת רישום זכות מעבר זיקת הנאה:

סוג זכות המעבר	מסי מגרש	יעוד
זכות מעבר הדדית כניסה לחניה עילית וירידה לחניון תת-קרקעי משותף	1,2,3	מגורים
זכות מעבר הדדית כניסה לחניה עילית וירידה לחניון תת-קרקעי משותף	4,5,6	
זכות מעבר הדדית כניסה לחניה עילית וירידה לחניון תת-קרקעי משותף	13,14	
זכות מעבר הדדית כניסה לחניה עילית וירידה לחניון תת-קרקעי משותף	15,16	
זכות מעבר הדדית כניסה לחניה עילית וירידה לחניון תת-קרקעי משותף	21,22	
זכות מעבר הדדית כניסה לחניה עילית וירידה לחניון תת-קרקעי משותף	23,24	
זכות מעבר הדדית כניסה לחניה עילית וירידה לחניון תת-קרקעי משותף	27,28	
זכות מעבר הדדית כניסה לחניה עילית וירידה לחניון תת-קרקעי משותף		

8. שלבי ביצוע תחבורתיים

שלבי הביצוע התחבורתיים יהיו כדלקמן:

- 8.1 שלב א' - לא יינתנו היתרי בניה בתוכנית זו אלא לאחר:
1. סלילה בפועל של המשך רח' גבעתי לכביש 42 הקיים ושיפור צומת גבעתי עם כביש 42.
 2. סלילת רח' ז'בוטינסקי בקטע שבין רח' גבעתי לכביש פנימי מס' 3.
- לאחר ביצוע החיבורים הנ"ל ניתן יהיה לתת היתרי בניה ל- 700 יח"ד בלבד.

- 8.2 שלב ב' - היתרי בניה ליתרת זכויות הבניה ניתן יהיה לקבל בשני אופנים:
1. ניתן יהיה לתת היתרי בניה לכל יתרת זכויות הבניה באם יסלל החיבור הדרומי למחלף אשדוד צפון כולל חיבור לכביש מס' 4 או לאחר סלילת עוקף כביש 42 בתחום יבנה.
 2. ניתן יהיה לקבוע שלבי ביצוע הדרגתיים ליתרת זכויות הבניה בהתאם למסקנות ניתוח תחבורתי שיאושר ע"י לשכת התכנון. שלבי הביצוע יגדירו ביצוע בפועל של פתרון תחבורתי ואת מס' יח"ד שניתן להוציא להיתר בניה בעקבות ביצוע אותו פתרון תחבורתי.

