

משרד הפנים
מחוז מרכז
2 - 02. 2006
נתקבל
תיק מס':

הועדה המקומית יבנה
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית

מהנדס הועדה
תאריך

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מפורטת יב/מק/274/1 בסמכות מקומית.
שינוי לתכנית מתאר מפורטת בר 274.

הנפה: נפת רחובות
המקום: יבנה

ועדה מקומית יבנה
אישור תכנית מס' יב/מק/274/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20060601 ביוכב 17.01.06
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

1: **תוכן:**
1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת יב/מק/274/1.
שינוי לתכנית מתאר מפורטת בר 274.

1.2 **מסמכי התכנית:**

- א. 23 דפי הוראות התכנית בכתב (להלן התקנון).
- התקנון מבוסס על תקנון תכנית מתאר מפורטת בר 274.**
- יש לראות סעיף חדש או סעיף שעבר שינוי בפונט מודגש.**
- 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 וחתכים בקנ"מ 1:250, 1:500.
- ו. נספח ניקוז.
- ז. נספח מנחה לפיתוח שכונה ירוקה (6 דפים).
- * כל מסמכי תכנית מפורטת בר 274 יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 **תחולת התכנית:**

- א. תכנית זו תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט בתכנית בר 274.
- ב. תחום התכנית כולל את הגושים והחלקות הבאים:

הגושים והחלקות הנ"ל באים במקום הגושים והחלקות כדלקמן שהיו קיימים בתכנית בר 274 :

- גוש : 3511, ח"ח: 217 (לשעבר ח"ח: 204, ומקודם ח"ח: 173 ומקודם גוש : 3513,
- ח"ח: 80, ומקודם ח"ח: 30).
- ח"ח: 175 (לשעבר גוש : 3513, ח"ח: 72, ומקודם ח"ח: 28).
- ח"ח: 177 (לשעבר גוש : 3513, ח"ח: 85, ומקודם ח"ח: 32).
- ח"ח: 180 (לשעבר גוש : 3515, ח"ח: 122, ומקודם ח"ח: 119, 120).
- גוש : 3514, ח' : 54, 64-67, 101, ח"ח: 30, 31, 34, 52, 112.
- ח' ארעית: [139] (לשעבר ח"ח: 51, 53-57, 59-62).
- ח' ארעית: [140] (לשעבר גוש : 3535, ח' : 1).
- גוש : 3515, ח' : 14, 16, 26, 40-47, 52-56, 58-104.
- ח"ח: 11, 24, 25, 28-32, 34-39, 48-51.

ח"ח : 119 (לשעבר ח"ח : 57).

ח"ח : 120 (לשעבר ח"ח : 5).

גוש : 3536, מבוטל.

גוש : 4905, ח"ח : 65, 68 (לשעבר גוש : 3513, ח"ח : 2, 32).

גוש : 5376, ח"ח : 76-78 (לשעבר גוש : 3513, ח"ח : 1, 2, 28, 31-38, 40).

גוש : 5377, ח"ח : 4 (לשעבר גוש : 3513, ח"ח : 28, 31, 32).

גוש : 5518, ח' ארעית : [45],

ח"ח ארעית : [41], (לשעבר גוש : 3535, ח' : 2, ח"ח : 3, 4, 6, 8).

ח"ח ארעית : [41], (לשעבר גוש : 3536, ח"ח : 8, 19-21, 42-51),

ח"ח ארעית : [50], (לשעבר גוש : 3536, ח"ח : 8, 19-21).

(לשעבר גוש : 3537, ח"ח : 6-8).

גוש : 5519, ח"ח ארעית : [65], (לשעבר גוש : 3536, ח"ח : 4-7).

גוש : 5520, ח' ארעית : [3], [4], [26], (לשעבר גוש : א/315, ח' ארעית : [1]),

ומקודם, גוש : 3514, ח' ארעית : [138],

ומקודם, גוש : 3514, ח' : 46-51, ח"ח : 53, 55-57, 59-62).

ח' ארעית : [5], (לשעבר גוש : 3537, ח' : 1, 12, 86, 88,

ח"ח : 4-8, 14-19, 28-31, 33-39, 89).

ח"ח ארעית : [6], (לשעבר גוש : 3536, ח"ח : 8, 19-21).

(לשעבר גוש : 3537, ח"ח : 4-8, 14-17, 31, 33-36,

89, 84, 38-45).

ח"ח ארעית : [8], (לשעבר גוש : 3537, ח"ח : 28, 38-45,

ח"ח ארעית : [9], (לשעבר גוש : 3537, ח"ח : 17, 18).

ח"ח ארעית : [27], (לשעבר גוש : 3537, ח"ח : 29-31, 33-40).

גבולות התכנית: 1.4

מצפון: העיר יבנה, רחוב חטיבת גבעתי.

מדרום: מושב בן זכאי.

ממזרח: מתחם גן ראובן.

ממערב: המשך רח' ז'בוטינסקי מדרום.

שטח התכנית: 1.5

851.469 דונם.

יוזם התכנית: 1.6

משרד הבינוי והשיכון – מחוז מרכז.

רח' מנחם בגין 125 קרית הממשלה תל-אביב

טל. 03-7632777

בעל הקרקע: 1.7

מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.

יבנה ת.ד. 08-9433387-8

1.8

עורכי התכנית:

גיורא רוטמן-משה רז אדריכלים תל-אביב
רחוב הירקון 109 תל-אביב 63571 טלפון: 03-5270860 פקס: 03.5225085.

.2

מטרת התכנית:

- 2.1 החלפת יח"ד בין מגרשים בתוך איזורי היעוד מבלי לשנות את סה"כ יח"ד באיזורי היעוד ובתכנית כולה.
- 2.2 קביעת הוראות מיוחדות למתחמים ולטיפוסי בניה.
- 2.3 קביעת חמרי בניה והוראות ארכיטקטוניות על מנת להקנות צביון לתחום התכנית.

.3

הוראות התכנית:

3.1 איזור 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 קומות + 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. **יותרו חדרים על הגג בשטח של עד 35 מ"ר ליחידה במסגרת זכויות הבנייה. תותר יציאה למרפסת גג.**
- ד. יותר שימוש בגגות ככל שניתן. רצפת עליית הגג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו מעל 1.80 נטו.
- ה. תותרנה חצירות אנגליות על דפנות המרתף גם במפלס רצפת המרתף בשטח כולל של עד 10 מ"ר. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא דרך הבית.
- ו. תותרנה פרגולות שיאושרו 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 פיזית למבנה דירה.

3.2.3 גובה הבניין ואופיו:

- א. גובה מקסימלי - קרקע + 8 קומות מגורים + חדרי יציאה לגג.
- ב. הגזוזטראות והמרפסות יהיו פתוחות לחזית.
- ג. לא תותר חזית זקופה רציפה (ללא דירוג) כלפי הרחוב.
- ד. הדירוג יהיה לפחות ב-2 קומות אחרונות בנסיגה מצטברת של 4 מ' לפחות. במגרשים 26,27,28 ו-29 יהיה הדירוג ב-3 קומות אחרונות ובנסיגה מצטברת של 6 מ' לפחות.
- ה. 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 וברחוב שלא יפחת מ-4.0 מ', החצר המשותפת תהיה בנגישות מיידית למבואה ותהיה מגוננת לפחות ב-50% משטחה.
- ו. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש וע"פ סעיף ו' להלן.
- ז. בכל מקרה יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.

3.2.4 הוראות מיוחדות למגרשים:

מגרשים פינתיים

דגם טיפוס פינתי מדורג המסיים את רצף מקצב המבנים העומדים לאורך הרחוב/ השדירה, או מחבר שני רצפים של רחובות מאונכים זה לזה.

מופיע במגרשים: 1,6,7,8,11,15,16,17 (2 מבנים), 20 (2 מבנים), 21,23,30 (2 מבנים), 31 (2 מבנים).

בקומת הקרקע לובי כניסה שגבהו נטו לא יפחת מ-5 מטר, דירות דופלקס גן וחדרי שירות משותפים.

קו בניין מחייב עד קומה 5 לכל החזיתות הפונות אל רחוב, שדירה או ש.צ.פ. המפגש בין שתי החזיתות בפינה יהיה מעוגל ברדיוס שלא יקטן מ-5 מ'.

מתחם מגרשים 3,4,9,10

למתחם זה תוגש תכנית בינוי משותפת בקנ"מ 1:500 לאישור הועדה המקומית יבנה כתנאי למתן היתר בנייה.

דגם טיפוס מדורג הפונה לכיכר הממוקם ברצף מבנים מלווי- רחוב ויוצר מתחם סביב כיכר מרכזית בשכונה.

בקומת הקרקע לובי כניסה שגבהו נטו לא יפחת מ-5 מטר, דירות דופלקס גן וחדרי שירות משותפים.

לכל החזיתות הפונות אל כיכר, רחוב או ש.צ.פ. ייחשב קו בנין-או קו מקביל לו -כקו בניין מחייב עד קומה 5.

דירוג ב-2 קומות עליונות בנסיגה מצטברת של 4 מ' לפחות כלפי הכיכר.

כל זוג מבנים (מגרשים 3-4 ומגרשים 9-10) יחוברו בקומת הקרקע ע"י קולונדה שתהווה חלק בלתי נפרד מהמבנים ותמשיך ברצף ותאחד את שני הצדדים מעל ש.צ.פ. במגרשים 308 ו-309.

מתחם מגרשים 12,13,14 :

למתחם זה תוגש תכנית בינוי משותפת בקנ"מ 1:500 לאישור הועדה המקומית יבנה כתנאי למתן היתר בנייה .

דגם טיפוס מדורג המהווה חלק מרצף מבנים הפונים אל רח' ז'בוטינסקי.
3 דירות בקומה טיפוסית עם חדר מדרגות אחד. 3 מבנים במגרש 12, 2 מבנים במגרשים 13-14.
בקומת הקרקע לובי כניסה שגבהו נטו לא יפחת מ-5 מטר, 2 דירות דופלקס גן או דירות גן וחדרי שירות משותפים.

קו בניין ייחשב כקו בניין מחייב עד קומה 4, לכל החזיתות הפונות אל רחוב ז'בוטינסקי.
דירוג ב-2 קומות עליונות בנסיגה מצטברת של 4 מ' לפחות כלפי רחוב ז'בוטינסקי.
מרפסות צידיות פתוחות לסירוגין באופן שיצרו חיבור פיסי בין המבנים לפחות עד קומה 4.
במגרש 14 קו הבניין הגובל עם מגרש 13 יהיה 10 מ'.

דגם טיפוס קצה עם חזית מעוגלת ב-180 מעלות ברדיוס של 9 מ' לפחות, בגימור קיר מסך או פתחים בשילוב ציפוי מתכת וקורות אופקיות בולטות כ"מצחייה" נמשכות מקצה לקצה לכל גובה הבניין.
המרפסות יהיו זיזיות ויבלטו מהמבנה לפחות 1.5 מ'. פרט המעקה יהיה לפי פרט סטנדרטי ואחיד לטיפוס.

מתחם מגרשים 28,27,26 ומגרש 29:

למתחם זה תוגש תכנית בינוי משותפת בקנ"מ 1:500 לאישור הועדה המקומית יבנה כתנאי למתן היתר בנייה.

דגם טיפוס מדורג המהווה חלק מרצף מבנים הפונים אל נחל יבנה.
3 דירות בקומה טיפוסית עם חדר מדרגות אחד. 4 מבנים במגרש 29 ו-2 מבנים במגרשים האחרים.
בקומת הקרקע לובי כניסה שגבהו נטו לא יפחת מ-5 מטר, 2 דירות דופלקס גן או דירות גן וחדרי שירות משותפים.

קו בניין ייחשב כקו בניין מחייב עד קומה 3, לכל החזיתות הפונות אל הנחל.
דירוג ב-3 קומות עליונות בנסיגה מצטברת של 6 מ' לפחות כלפי נחל יבנה.
מרפסות צידיות פתוחות לסירוגין באופן שיצרו חיבור פיסי בין המבנים לפחות עד קומה 4.
דגם טיפוס קצה מופיע במגרשים: 29 (2 מבנים), 28 עם חזית מעוגלת ב-180 מעלות ברדיוס של 9 מ' לפחות, בגימור קיר מסך או פתחים בשילוב ציפוי מתכת וקורות אופקיות בולטות כ"מצחייה" נמשכות מקצה לקצה לכל גובה הבניין. המרפסות יהיו זיזיות ויבלטו מהמבנה לפחות 1.5 מ'. פרט המעקה יהיה לפי פרט סטנדרטי ואחיד לטיפוס.

3.3 איזור מגורים ג':

מסומן בתשריט בצבע צהוב.

3.3.1 תכליות מותרות:

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

3.3.2 היקף הבניה המותרת (שטחי מקסימום):

- שטח עיקרי יהיה לפי התמהיל הבא:
 - עד 15% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 85 מ"ר.
 - לפחות 55% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 120 מ"ר.
 - לפחות 30% מהדירות יהיו בשטח מינימלי של 140 מ"ר.
- שטחי שירות כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של עד 35 מ"ר ליח"ד.
- יותר בניית גזוזטראות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.
- 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 פיזית למבנה הדירה.

3.3.3 גובה הבניין ואופיו:

- א. גובה בניין מקסימלי - ק. קרקע + 15 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.
- ד. קו בניין קדמי מחייב.

3.3.4 הוראות מיוחדות למגרשים 38,37:

למגרשים אלה תוגש תכנית בינוי משותפת בקנ"מ 1:500 לאישור הועדה המקומית יבנה כתנאי למתן היתר בנייה.
קו בניין מחייב לגבולות המגרש הגובלים באיזורים המיועדים לבנייני ציבור.

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 לשרות המגורים.
- ג. מתקני רווחה ושירותים לשרות 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 שרות כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- ג. מס' דירות מקסימלי כמוצג בטבלת זכויות הבניה.
- 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 פיזית למבנה הדירה.

3.4.3 גובה הבניין ואופיו:

גובה הבניין המקסימלי יהיה 24 קומות מגורים ע"ג קומה מפולשת + קומה טכנית. + יציאה לגג.
גובה קומת קרקע עד 6 מ' נטו. גובה שאר הקומות עד 3 מ' נטו כל אחת.

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 וכד'.
- ג. חניה לשרות איזור היעוד.
- ד. מחסנים לשרות איזור היעוד.

3.6.2 היקף הבנייה 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. עיצוב והצנעת המערכות הטכניות וכיסוי הגג, יתואם ויאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. תכסית 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 הבנייה 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. במניין 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 תהווה 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 רחוב 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. תניה 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 | דרכים חדשות | 1 |
| - | | | | 1.69 | 14.35 | דרכים קיימות | 2 |
| - | | | | 1.23 | 10.47 | דרכים 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 + 8 + גג) | 9 |
| 832 | | | | 4.30 | 36.64 | אזור מגורים ג' (קרקע + 15 + גג) | 10 |
| - | | | | 2.92 | 24.83 | אזור לספורט ונופש | 11 |
| 400 | | | | 3.18 | 27.05 | אזור מגורים גבוה מיוחד (קרקע + 24) | 12 |
| 120 | | | | 0.72 | 6.16 | אזור מגורים מיוחד - לדיר 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 הבינוי. | 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 | | | | נמות יח"ד | שטח המגרש במ"ר | אזור |
|-----------------------------------|------------|-----------------|------------------------|-----------|----------|--------|-----------|----------------|------|
| | | | עיקרי + שרות | שרות | | עיקרי | | | |
| | | | | מתחת קרקע | 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 | תכסי שטח מרבית | הקפי בניה מרביים במ"ר | | | עיקרי | כמות יח"ד | שטח המגרש במ"ר | מספר מגרש | אזור | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|------------|-----------|--------|-----------|----------------|-----------|----------------|--|------|
| | | | עיקרי + שרות | שרות | | | | | | | | |
| | | | | מתחת לקרקע | מעל הקרקע | | | | | | | |
| עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 5,860 | 420 | 1,440 | 4,000 | 32 | 2,645 | 1 | אזור מגורים ב' | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 7,760 | 620 | 1,890 | 5,250 | 42 | 3,348 | 2 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 4,780 | 360 | 1,170 | 3,250 | 26 | 2,258 | 3 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 4,780 | 360 | 1,170 | 3,250 | 26 | 2,309 | 4 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 7,760 | 620 | 1,890 | 5,250 | 42 | 3,275 | 5 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 5,860 | 420 | 1,440 | 4,000 | 32 | 2,656 | 6 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 11,720 | 840 | 2,880 | 8,000 | 64 | 5,052 | 7 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 5,860 | 420 | 1,440 | 4,000 | 32 | 2,845 | 8 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 6,960 | 500 | 1,710 | 4,750 | 38 | 2,993 | 9 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 6,960 | 500 | 1,710 | 4,750 | 38 | 3,017 | 10 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 5,860 | 420 | 1,440 | 4,000 | 32 | 3,533 | 11 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 9,740 | 730 | 2,385 | 6,625 | 53 | 5,051 | 12 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 7,930 | 620 | 1,935 | 5,375 | 43 | 3,670 | 13 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 7,760 | 620 | 1,890 | 5,250 | 42 | 3,336 | 14 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 10,650 | 790 | 2,610 | 7,250 | 58 | 4,989 | 15 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 10,830 | 800 | 2,655 | 7,375 | 59 | 4,330 | 16 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 17,180 | 1200 | 4,230 | 11,750 | 94 | 7,197 | 17 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 17,180 | 1200 | 4,230 | 11,750 | 94 | 7,006 | 20 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40 % | 10,830 | 800 | 2,655 | 7,375 | 59 | 4,686 | 21 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40% | 10,660 | 800 | 2,610 | 7,250 | 58 | 4,892 | 22 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40% | 5,860 | 420 | 1,440 | 4,000 | 32 | 2,807 | 23 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40% | 5,860 | 420 | 1,440 | 4,000 | 32 | 2,484 | 24 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40% | 7,760 | 620 | 1,890 | 5,250 | 42 | 3,604 | 25 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40% | 7,760 | 620 | 1,890 | 5,250 | 42 | 3,689 | 26 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40% | 7,760 | 620 | 1,890 | 5,250 | 42 | 3,354 | 27 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40% | 7,760 | 620 | 1,890 | 5,250 | 42 | 4,453 | 28 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40% | 15,520 | 1,240 | 3,780 | 10,500 | 84 | 9,148 | 29 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40% | 11,720 | 840 | 2,880 | 8,000 | 64 | 5,559 | 30 | | | |
| | ק.קרקע + 8+ גג | 40% | 15,700 | 1,250 | 3,825 | 10,625 | 85 | 7,671 | 31 | | | |
| | | | | 262,620 | 19,690 | 64,305 | 178,625 | 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 | | | | | |
| | | | | מתחת לקרקע | מעל קרקע | | | | |
| עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. | ק.קרקע+15 + גג | 40% | 19,960 | 1,240 | 5,720 | 13,000 | 104 | 5,730 | 32 |
| | ק.קרקע+15 + גג | 40% | 19,960 | 1,240 | 5,720 | 13,000 | 104 | 4,113 | 33 |
| | ק.קרקע+15 + גג | 40% | 19,960 | 1,240 | 5,720 | 13,000 | 104 | 3,847 | 34 |
| | ק.קרקע+15 + גג | 40% | 19,960 | 1,240 | 5,720 | 13,000 | 104 | 5,126 | 35 |
| | ק.קרקע+15 + גג | 40% | 19,960 | 1,240 | 5,720 | 13,000 | 156 | 6,058 | 36 |
| | ק.קרקע+15 + גג | 40% | 9,980 | 620 | 2,860 | 6,500 | 52 | 2,135 | 37 |
| | ק.קרקע+15 + גג | 40% | 9,980 | 620 | 2,860 | 6,500 | 52 | 2,252 | 38 |
| | ק.קרקע+15 + 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 | סה"כ |

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

4.5 טבלת זכויות בניה לאיזור מגורים גבוה מיוחד *

| 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 | | | | | |
| | | | | מתחת לקרקע | מעל קרקע | | | | |
| עפ"י המסומן בתשריט ובנספח בינוי | ק"ק 24+ | 15% | 15,400 | 1,000 | 4,400 | 10,000 | 80 | 4,923 | 41 |
| | ק"ק 24+ | 15% | 15,400 | 1,000 | 4,400 | 10,000 | 80 | 5,288 | 42 |
| | ק"ק 24+ | 15% | 15,400 | 1,000 | 4,400 | 10,000 | 80 | 5,567 | 44 |
| | ק"ק 24+ | 15% | 15,400 | 1,000 | 4,400 | 10,000 | 80 | 6,081 | 45 |
| | ק"ק 24+ | 15% | 15,400 | 1,000 | 4,400 | 10,000 | 80 | 5,187 | 46 |
| | | | | 77,000 | 5,000 | 22,000 | 50,000 | 400 | 27,046 |

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

4.6 טבלת זכויות בניה לאיזור מגורים לדיור מוגן *

| 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 | | | | |
| עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. | ק.קרקע+8 | 40% | 8,770 | 2,630 | 6,140 | 120 | 6,156 | 40 | אזור מגורים מיוחד דיור מוגן |

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

4.7 טבלת זכויות בניה לאזור לבנייני ציבור *

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

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

4.8 טבלת זכויות בניה לאזור לספורט ולנופש *

| תכנית שטח מרבית | הקפי בניה מרביים במ"ר | | | שטח המגרש במ"ר | מספר מגרש | אזור |
|-----------------|-----------------------|-------|--------------|----------------|-----------|--------------------|
| | עיקר | שירות | עיקר + שירות | | | |
| 40 % | 436 | 1,307 | 1,743 | 4,358 | 212 | אזור לספורט ולנופש |
| 40 % | 2,047 | 6,142 | 8,189 | 20,474 | 213 | |
| | 2,483 | 7,449 | 9,932 | 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 | איזור | |
|---------------------|-----------------------|---------------|--------------|----------------|----------------------|--------------|-------|--------------------------|
| | מס' קומות | שירות | | עיקר משרדים | | | | |
| | | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | | | | | |
| 50 % | 6 קומות | 433 | 1,300 | 3000 | 2000 | 4,335 | 18 | איזור 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 (של תכנית מפורטת בר 274):

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 העליות.
 - 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 שאינם מיועדים למערכות טכניות משותפות, 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 יבטחו בהם כיסוי גג עמיד בעל חזית אסטטית וקיום ארוך, ע"י ריצוף באריחים או בשכבת אגרגט בהיר, או בריעות בעלות אגרגט מוטבע.

5.3.2 חומרי בנייה וגמר (לאיזורי מגורים ב-ג):

חשיבות מיוחדת ניתנת לעיצוב המבנים, לרציפות ולעקביות בשימוש בחומרי הגמר על מנת לקבל הופעה דומה ומיוחדת למבנים שבתחום התכנית.

א. כל חללי הלובי של הכניסות למבנים יהיו שקופים כלפי הרחוב -מזוגגים במלואם (למעט חלקים קונסטרוקטיביים חיוניים), ובעלי נוכחות אוררית ומזמינה לכניסה.

ב. חזיתות המבנים יחולקו לשני חלקים אופקיים עיקריים - "גוש המסד" הכולל 3 קומות ראשונות (2 קומות לובי וקומה 1) ויתרת הקומות העליונות. "גוש המסד" יחופה בחיפוי אבן וכד' בגוונים טבעיים כהים יותר ובטקסטורה גסה תוך הדגשה של פוגות אופקיות. הקומות העליונות יהיו בגמר אבן או סיליקט בהיר ובגמר מעודן יותר.

ג. כל מעקות המרפסות יהיו בנויים עד 70 ס"מ במבט מבחוץ מחופים באבן או סיליקט. המעקות המשלימים יהיו שקופים מזכוכית מחוסמת בגובה ובגיאומטריה על פי חוקי התכנון והבניה. בין גוש המסד לקומות העליונות תהייה הדגשה אופקית של קורה או בליטה שהיא המשך של מעקה המרפסות.

ד. גושי הפתחים הגדולים (ויטרינות) יחוברו אנכית ע"י ציפוי זכוכית או אריחי אלומיניום או פלדת אל-חלד מלוטשים שיקנו תחושה של רציפות אנכית.

ה. חזיתות המבנים וחמרי הגמר יאושרו ע"י מהנדס העיר להבטחת קיום הוראות התכנית.

כל חמרי הבנייה יאושרו ע"י מכון התקנים.

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 הגזזטראות תהיינה פתוחות לחזית הראשית ובצדדים.
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 יוצנעו 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 וטלויזיה וכן אנטנות לשידורי לוויינים – מרכזיות בלבד. בתיאום עם העירייה והחברה בעלת הזכיון. הרשת תהייה תת-קרקעית. לא תותר הקמת אנטנות על הגגות. תותר צלחת לויינית 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 שסוכם 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 וכו"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 בניית מתקני תשתית באיזורי היעוד השונים לשירות איזורי היעוד (חדר

טרנספורמציה, חדרי משאבות וכד') מבנים אלה יתוכננו כמתקנים עצמאיים.
חדרי הטרנספורמציה יהיו תת-קרקעים או עיליים בהתאם לאישור הועדה המקומית ויתוכננו עפ"י דרישות עיצוביות מחייבות (חיפוי קשיח, גיבון היקפי).

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 כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתה מרתף.
- ג. מרזבים, 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 מרזבים 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 ציבורי, 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.
- ה. חניות בשטחי ציבור 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 נוף:

- 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 גנני לרבות מערכות השקיה, נטיעות בשפצ"ם, 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 להיתרי 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 גיבון 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. לא יותר ריצוף אספלט. אין למקם יותר מ-6 חניות ברצף. יש לטעת עץ בוגר על כל 6 חניות.
בתחום החניות העיליות יותר להתקין קונסטרוקציית מתכת במרווחים של 30 ס"מ בעומק של כ-1.5 מ' לפי פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית, ובלבד שתבוצע צמחייה מטפסת לסיכוך מעל המרווחים. לא יותר קירוי אחר פרט לצמחייה.
- 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:
כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי (של תכנית מפורטת בר/274).
- 5.10 יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת בר/274.
- 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".

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 מפורטת בר 274, עפ"י תכנית בינוי לביצוע וע"פי תכנית יב/מק/274/1 על נספחיהם.**
סט התכניות המפורטות לבינוי לביצוע יכלול נספח פיתוח מלא הכולל:
א. העמדת הבניינים תוך ציון מפלס ה- 0.00.
ב. מפלסי הכניסה הראשיים ומפלסי הדרכים והמדרכות.
ג. תנוחה ומפלסי קירות תומכים.
ד. החלוקה בין גינות פרטיות מוצמדות וגינות פרטיות משותפות ומפלסיהן.
ה. תכנון מפלסי החניות כניסות רכב למגרשים ופריסת החניות במגרשים הפרטיים.
ו. 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. **למתחמים מיוחדים המוזכרים לעיל תוגשנה תכניות בינוי משותפות כמפורט.**
- 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 עפ"י תכנית מפורטת בר/ 274, 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 שביקש 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 עפ"י תכנית מפורטת בר/274 זו מותנה בתחילת ביצוע מערכת הסילוק והטיפול בזרימות קייציות בנחל יבנה על פי תוכנית מאושרת.

- 6.13 אישור ועדה מחוזית לנושאים הבאים:
- הסכם חתום למימון בין יזם התכנית לבין הרשות המקומית ושלביות ביצוע בניית מוסדות ציבור וחינוך בשכונה בהתאם למוגדר בתכנית.
 - לביצוע כל ההתניות בנושא הניקוז:
 - ביצוע הכפלת המובל הסגור עפ"י תכנית מאושרת.
 - הסדרה וביצוע נחל יבנה על פי חוק הניקוז.
 - הסדרה וביצוע נחל שורק אלא אם ישונה נספח הניקוז ורום פני הקרקע בתחום התכנית יוגבה לצורך מניעת הסדרת נחל שורק.
 - 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 תכנית פיתוח "שכונה ירוקה" לכל המתחם שבתכנית זו. התכנית תכלול את כל המרכיבים וההנחיות עפ"י הנספח המנחה לפיתוח שכונה ירוקה שיאושרו ע"י הועדה המקומית ויהיו תקפים באותה עת. תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השכונה הירוקה.

F

7. טבלת רישום זכות מעבר וזיקת הנאה:

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

8. שלבי ביצוע תחבורתיים

שלבי הביצוע התחבורתיים יהיו כדלקמן:

- 8.1 שלב א' - לא ינתנו היתרי בניה בתוכנית זו אלא לאחר:
- סלילה בפועל של המשך רח' גבעתי לכביש 42 הקיים ושיפור צומת גבעתי עם כביש 42.
 - 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:
- 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.
 - 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.

מרחב תכנון מקומי

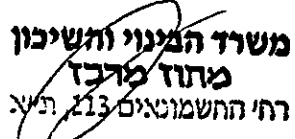
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' יב/מק/ 274 / 1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' בר/274


ג'ורג' רוטמן - מנכ"ל
אדריכליה ובוני ערים
הירקון 109 ת"א 63571
טל: 03-5270630 מקס: 03-5225085

חתימת עורך התכנית:

5.12.05


משרד הבינוי והשיכון
מתוז מרכז
רח' החשמונאים 213 ת"א

חתימת יחם התכנית:

אין לנו התנגדות לשינוי התכנון המוסמכות.
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו
הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת
כל בעל זכות בשטח ויזמו ולא שותפות מסמכת, לפי כל
הנחה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי יעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הבלול בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכונו לבטלי בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו
על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
רעומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הבנויית,
והיא תקפה לטעם הודעתנו שיש להחתימה.
תאריך: 5/12/05

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה המקומית:

תאריך