

### מחוז מרכז

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אושר תכנית מס' 2/167 וב  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 29/4/07 לאשר את התכנית.  
 נ"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 27.05.2007  
 נתקבל  
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי תכנית מס' 2/167

**תכנית שינוי מתאר מפורטת יב/167/2**

**שינוי לתכנית מתאר זמ/600, זמ/19/66**

**תרש"צ 3/62/1, 3/62/6**

**ותכניות מפורטות יב/167; יב/167/1; יב/159**

**פינוי בינוי מתחם הכלנית-שושנים**

**רחובות הכלנית, השושנים, אבוחצירא, שבזי והחבצלת.**

20/01/05

06/02/05

01/06/05

27/12/05

21/02/06

25/04/06

02/07/06

06/09/2006

04/10/06

30/10/06

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 "לבנה"  
 תכנית מפורטת/בינוי מס' 2/167 וב  
 בישיבה מס' 200502 מיום 22-03-05  
 הוחלט **לראשית דבר** לתמוך  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
 תכנית שינוי מתאר מפורטת יב/167/2  
 שינוי לתכנית מתאר זמ/600, זמ/19/66  
 תרש"צ 3/62/1, 3/62/6  
 ותכניות מפורטות יב/167; יב/1/167; יב/159  
 פינוי בינוי מתחם הכלנית-שושנים  
 רחובות הכלנית, השושנים, אבוחצירא, שבזי והחבצלת

1. **מקום התכנית:**  
 מחוז: מרכז  
 נפה: רחובות  
 גוש: 4943 חלקות: 20, 32-64  
 חלקי חלקות: 79-81  
 גוש: 3512 חלקות: 232-233, 224, 267, 237  
 חלקי חלקות: 255, 261  
 מקום: רחובות אבוחצירא, הכלנית, שושנים, חבצלת, שבזי.
2. **בעל הקרקע:**  
 א. מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל – דרך מנחם בגין 125 ת"א.  
 ב. עיריית יבנה.
3. **יזם התכנית:** עיריית יבנה.
4. **עורך התכנית:** גבולי קורן אדריכלים רחי' נחלת יצחק 28 תל אביב  
 טל': 03-6090949 פקס: 03-6953703.
5. **מודד:** אברהם דיאמנט סמדר 26 רמת גן  
 טל' 03-7528322
- שטח התכנית:** 41.18 דונם.

## 6. מסמכי התכנית :

- 6.1 מסמך א': תקנון התכנית, המכיל 21 עמודים להלן התקנון.
- 6.2 מסמך ב': התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקני"מ 1:1,000, 1:4,000, 1:10,000 המהווה מסמך מחייב וחלק בלתי נפרד מהתכנית להלן "התשריט".
- 6.3 מסמך ג': נספח בינוי, בקני"מ 1:1,000, 1:500 המהווה מסמך מנחה להלן "נספח הבינוי".
- 6.4 מסמך ד': נספח נופי, בקני"מ 1:500 המהווה מסמך מנחה - להלן "נספח נופי".
- 6.5 מסמך ה': נספח תנועה, המכיל תכנית על-קרקעית בקני"מ 1:500 ותכנית תת-קרקעית בקני"מ 1:1000 המהווה מסמך מנחה - להלן נספח תנועה. המסמך הינו מחייב לעניין תקן החניה המינימלי ולעניין מיקומי הכניסות העקרוניים אל מגרשי המגורים והחניה הציבורית. שינוי בנספח התנועה באישור משרד התחבורה אינו מהווה שינוי ת.ב.ע.
- 6.6 מסמך ו': נספח ניקוז וחלחול, בקני"מ 1:500 להלן "נספח ניקוז וחלחול".
- 6.7 מסמך ז': נספח מים וביוב, בקני"מ 1:1250 - המהווה נספח מנחה. להלן "נספח מים וביוב".
- 6.8 מסמך ח': ניתוח כדאיות כלכלית.
- 6.9 מסמך ט': נספח על פי המדריך לבחינת תכניות לבניה לגובה.
- 6.10 מסמך י': נספח פרוגרמטי.

כל מסמך ממסמכי התכנית יהוה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

## 7. גבולות, תחולת התכנית ויחסה לתכניות אחרות: .7

7.1 גבולות ותחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

7.2 יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות: זמ/600, זמ/19/66, תרשצ 3/62/1, 3/62/6, וכן תכניות מפורטות יב/167, יב/1/167, יב/159, על תיקוניהן והוראות תכנית זו, להלן תכנית המתאר. היה והתגלו סתירות בין התכניות המצוינות לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

## 8. מטרת התכנית: .8

תכנית זו באה להתוות מסגרת פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי – עבור מתחם הכלנית השושנים ביבנה. השגת מטרה זו תבוצע באמצעים המפורטים להלן.

8.1 שינוי יעודי קרקע ממגורים ב למגורים ג' מיוחד והרחבת דרך, שינוי ייעוד מדרך לשצ"פ, שינוי ייעוד ממגורים א למגורים ג' מיוחד וכן שינוי ייעוד משב"צ לשצ"פ.

8.2 קביעת שימושים בהתאם לפי יעודי קרקע כמפורט להלן:

8.2.1 שטח לבנייני ציבור.

8.2.2 שטח ציבורי פתוח.

8.2.3 אזור מגורים ג' מיוחד – 432 יח"ד.

8.2.4 דרכים והתווית דרכים.

8.3 קביעת קווי בנין.

8.4 קביעת הוראות בניה ומגבלות בניה בשטח התכנית.

8.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.

8.6 קביעת שלבי ביצוע.

## .9 תכליות ושימושים :

9.1 שטח לבנייני ציבור : (מסומן בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה) באזור בנייני ציבור יותרו השימושים ע"פ תכניות מאושרות יב/159, יב/600, וכן עפ"י תכנית המתאר זמ/600, כגון: בניני חינוך, תרבות, חברה, בידור, ספורט וכדומה, למעט מגרש 2002 בו יותר שימוש לבתי כנסת בלבד.

יותר שימוש במגרשים לגינון ומעברים לציבור.  
במגרשים שסומנו 2-2001, שונו קווי הבניין וגבולות המגרשים.

## 9.2 שטח ציבורי פתוח : (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

9.2.1 באזור לשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים, בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לנספח הנופי לתכנית זו ולתכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית: גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, מבנים ומתקני תשתיות הנדסיים על ותת קרקעיים לשרות הציבור, מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, רחבות, שבילים, פרגולות, פסלים, אנדרטאות, בריכות נוי, מעבר רכב חרום וחניית מטע. היקף הבניה במגרשי השצ"פ לא יעלה על 2% משטחם.

9.2.2 כל פעילות באזור זה תעשה באמצעות היתרי בניה מלווים בנספח סביבתי, באישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה, לנושאי – ניקוז, רעש, פסולת ופיתוח סביבתי.

9.2.3 לא תותר חניה בשצפ"ים אלא באיזורים המיועדים לחניה בלבד.

9.2.4 לא תותר חניה במגרש 3000.

9.3 **אזור מגורים ג' מיוחד:** (מסומן בתשריט בצבע צהוב בהיר, תחום בכתום)

בשטח למגורים ג' מיוחד, יותרו השימושים הבאים:

- 9.3.1 מגורים במשמעותו בחוק התכנון והבניה.
- 9.3.2 דרכים ושטחי חניה על ותת קרקעית, מרתפים.  
זיקת הנאה משותפת בין המגרשים לכניסת כלי רכב – תירשם לגבי רמפות הירידה אל החניה התת-קרקעית.
- 9.3.3 מתקנים הנדסיים לשירות הציבור וכן מתקנים ושירותים לשירות דיירי הבתים (ח.כושר, ח.ארועים וכו'..)
- 9.3.4 השטחים המסומנים ברשת בצבע ירוק באלכסון ע"ג רקע צהוב מיועד לגינון, פיתוח נופי ומרפסות שמש בלבד מעל הקרקע, וכן עבור מרתף חניה מתחת לקרקע.
- 9.3.5 התפלגות יח"ד במגרשי מגורים ג' מיוחד:
- א) מספר יח"ד במגרש ששטחן העיקרי נמוך מ-85 מ"ר לא יעלה על 20% מסך יח"ד במגרש
- ב) מספר יח"ד במגרש ששטחן העיקרי נמוך מ-115 מ"ר לא יעלה על 65% מסך יח"ד במגרש.
- ג) מספר יח"ד במגרש ששטחן העיקרי לפחות 130 מ"ר לא יפחת מ-30% מסך יח"ד במגרש.
- ד) ניתן לשנות באישור הועדה המקומית את האחוזים בסעיפים ב ו-ג לעיל בגבולות של 20% מן הערכים המצוינים.

9.4 שטח לדרכים קיימות: מסומן בתשריט בצבע חום בהיר.

9.5 שטח לדרכים חדשות: מסומן בתשריט בצבע אדום.

## 10. **רישום שטחים ציבוריים:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

## 11. תכנית בינוי ופיתוח:

11.1 תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקני"מ 1:250 והיא תובא לאישור הועדה המקומית. תכנית תאפשר מימוש בשלבים כתנאי לאכלוס הבניינים יהיה השלמת פיתוח תשתיות, הסדרי תנועה, דרכים, וכיו"ב. ע"פ תכנית בינוי ופיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית כמפורט בתחילת סעיף זה.

11.2 ביצוע פיתוח בשלבים עפ"י תכנית פיתוח מאושרות ע"י מהנדס העיר, הכוללות פתרונות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מיקום ארונות חשמל, תקשורת טל"כ, מוני מים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה וחניה, שבילי אופניים, תאורה, קווי חשמל, קווי טלפון וכיו"ב. יהוו תנאי להוצאת היתר בניה – כמפורט בסעיף 15.

## 12. היתרי בניה:

12.1 היתרי בניה במתחם התכנון יוצאו לפי תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, על פי המפורט בסעיף 11 באישור הועדה המקומית. לא ינתנו היתרי בניה במתחם התכנון, אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם בשלמותו על פי נספח מתחמי הפיתוח, ע"י הועדה המקומית ע"פ המפורט בסעיף 11, כל תכנית בינוי פתוח כאמור, לא תסטה מעקרונות הבינוי והפיתוח המפורטים בנספחי הבינוי והפיתוח המצורפים לתכנית.

12.2 כל בקשה להיתר תכלול בין השאר, תשריט ומפרט פיתוח וגינון לגבי המגרש + רצועה ברוחב 20 מ' לפחות מעבר לגבולותיו, תכנית וחתכים בקני"מ 1:100, אשר נעשו ע"ג תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה מיום הגשת התכנית, המהווה חלק מהיתר הבניה. התכנית תכלול:

12.2.1 העמדת המבנים: גובהם, נפחם, קוי בנין – כמפורט בסעיף 18, אלמנטים עיצוביים אופייניים (פרטים, חזיתות וכו'), אופי וסוג הבניה המותרת במרווחי הבניה, מבני עזר, שילוט, הנחיות בדבר הסתרת קולטי שמש ומערכות אחרות. ככלל, לא תותר הקמת כל מתקן על גג הבנין פרט למתקן המסווה את קולטי השמש והדודים ושיעוצב באופן ארכיטקטוני. חדרי מכונות ובריכת מים יותקנו בחללים סגורים.

12.2.2 מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים.

12.2.3 פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה, תחבורה ציבורית, הנחיות סלילת דרך, שטחי פריקה וטעינה.

12.2.4 תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים.

12.2.5 תכנית גינון בשטח המגרש כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה.

12.2.6 התייחסות למצב הקיים בשטח התאמה לגבהים קיימים, התייחסות לעצים קיימים.

12.2.7 במקרה של בניה בשלבים תראה התכנית את ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת של השטח.

12.2.8 הנחיות בנושא ניקוז לשם החדרת מי נגר למי תהום: הפניית מרזבים אל משטחים מחלחלים, הפניית ניקוז ממשטחים אטומים חלחול וכד'.



12.2.9 הנחיות בענין שימור וטיפול בממצאים קיימים בשטח בעלי ערך נופי או ערכי טבע, כגון: עצים בוגרים.

12.3 שלבי בניה ותוספות בניה: כל בקשה להיתר באתר בו תבוצע הבניה בשלבים או בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את מלוא היקף הבניה בשלב הסופי. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.

12.4 תנאים למתן היתרי בניה:

12.4.1 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.

12.4.2 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהמגרש שבגינו מבוקש ההיתר תואם ומחולק בהתאם להוראותיה של תכנית זו.

12.4.3 ביוב – לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית ביוב להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות.

12.4.4 מים – לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית המראה את מקום ודרך אספקת המים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

12.4.5 ניקוז – לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית ניקוז כחוק, על ידי רשות הניקוז או על ידי אגף קרקע ומים במשרד החקלאות, הכוללת הנחיות לצמצום זרימת נגר עילי אל מחוץ לתחום התכנית.

12.4.6 מתקני גז, דלק וכו' – ישולבו ויוסדרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכנית הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר. לא יותרו מתקני גז דלק וכד' בחצרות שיוצמדו לדירות.

12.5 הועדה המקומית לא תותיר אכלוס המבנים אלא לאחר קיום התנאים הבאים:

12.5.1 פיתוח הקרקע וסביבתה ע"י עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות וכד' לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.

12.5.2 נעשו העבודות ומולאו התנאים בעניין: בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה.

12.5.3 המגרש בגינו מבוקש ההיתר תואם וחולק בהתאם להוראותיה של תכנית זו.

### 13. תכניות הסדרי תנועה וחניה :

היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית תכנית הסדרי תנועה וחניה לפי נספח תנועה וחניה של תכנית זו.

13.1 צמתים – ביצוע צמתים על פי תכניות להסדר צמתים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד התחבורה.

### 13.2 חניה :

13.2.1 הקצאת מקומות חניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ולא קטן מתקן החניה המופיע בטבלת חישוב דרישה לחניה בנספח תחבורתי.

13.2.2 המיקום העקרוני של גישות-הרכב אל מגרשי החניה העיליים, כפי שהוא מופיע בנספח הבינוי ובנספח התנועה – הינו מחייב.

13.2.3 תותר בניית חניה על קרקעית ציבורית לאורך הדרכים בתחום התכנית – כל זאת במגבלות המפורטות בנספחי בינוי, נוף ותנועה של תכנית זו.

13.2.4 מגרשי החניה הציבוריים העיליים ירוצפו באבנים משתלבות או חומר אחר שווה ערך למעט אספלט. יש לטעת עץ בוגר לכל 4 מקומות חניה.

#### 14. תשתיות :

14.1 טלפון ותקשורת הטל"כ – מערכת קווי הטלפון והתקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.

14.2 אנטנות – חיבור לאנטנה מרכזית יהיה בהתאם לתכנית בהסכמת מהנדס הועדה המקומית.

14.3 חשמל – כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות תחנות טרנספורמציה כחלק מהמבנים בתוך קווי הבנין של המבנים.

#### 14.4 פילרים תשתיות –

לאורך חזית הרחוב, קיר הפיתוח מוגבל ל- 60 ס"מ מפני המדרכה, מלבד הפילרים שיתוכננו באופן מוסווה. כל המתקנים לא יהיו גלויים מהדרך. צנרת בין הארונות לבין הבית תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע. תומר הגמר לחזיתות הפילרים יהיה כחזיתות קירות הגדר הפונים לרחוב. הפילרים יסגרו בדלתות רפפה מתכת.

#### 15. שלבי ביצוע:

##### 15.1 סדר בצוע המבנים

15.1.1 היתר הבניה הראשון במתחם ינתן ל- 2 בניינים לפחות במגרשים 1001-1004, תוך מתן שיקול דעת לוועדה המקומית לאפשר הקמתו של בנין בודד.

15.1.2 לאחר מתן היתר הבניה הראשון כבסעיף 15.1.1, ינתנו היתרי בניה לבניינים במגרשים 1001-1004 באופן עצמאי לכל בנין ובנין.

15.1.3 שלושת היתרי הבניה הראשונים שינתנו במגרשים 1001-1004 חובה שיכללו ביניהם היתרי בניה למגרשים 1002 ו- 1004.

15.1.4 היתרי בניה למגרשים 1005 ו/או 1006 יינתנו רק לאחר הוצאת היתרי בניה והשלמת עבודות הביסוס בבניינים 1002 ו- 1004,

ואישור תכנית פיתוח מפורטת לבצוע כל השצ"פים ועבודות התשתית בשטח התכנית.

## 15.2 סדר בצוע עבודות הסלילה, הניקוז והסדרי התנועה

15.2.1 תנאי למתן היתר איכלוס לכל אחד מהבניינים במתחם, הינו השלמת עבודות הסלילה, הניקוז והסדרי התנועה ברצועת הכביש הגובלת בחזיתות המגרש.

15.2.2 תנאי למתן היתר בניה לבנין הרביעי במגרשים 1001-1004, יהיה השלמה של כל עבודות סלילת הדרכים, הניקוז ובצוע הסדרי התנועה בשטח התכנית.

העבודות תכלולנה בין היתר את ניתוק רחוב אבוחצירא בין הרחובות שבזי והחבצלת ובצוע מעגל התנועה ברחוב שבזי.

15.2.3 רחוב אבוחצירא לא ייסגר לתנועה טרם הריסת המבנים במגרשים 1002 ו-1004 וסלילת הדרכים החלופיות במלוא רוחבן.

## 15.3 סדר בצוע השצ"פים

15.3.1 בצוע השצ"פ במגרש 3001 יהווה תנאי למתן היתר הבניה הרביעי במגרשים 1001-1004.

15.3.2 בצוע השצ"פ במגרש 3002 יהווה תנאי למתן היתר איכלוס למבנה במגרש 1005.

15.3.3 בצוע השצ"פ במגרש 3003 יהווה תנאי למתן היתר איכלוס למבנה במגרש 1006.

15.3.4 תנאי למתן היתר איכלוס מעל ל- 80% מיחידות הדיור במתחם, יהיה בצוע השצ"פ במגרש 3000 והשלמת בצוע כל השצ"פים בשטח התכנית.

## 15.4 סדר בצוע עבודות תשתיות המים והביוב

15.4.1 תנאי למתן היתר איכלוס מעל ל- 40% מיחידות הדיור במתחם, יהיה השלמתן של 50% לפחות מעבודות תשתית המים והביוב בשטח התכנית.

15.4.2 תנאי למתן היתר איכלוס מעל ל- 80% מיחידות הדיור במתחם, יהיה השלמתן של כל עבודות תשתית המים והביוב בשטח התכנית.

16. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה :

16.1 השטחים הכלולים בתכנית זו, במתחם אחד או במתחמי משנה אשר ייקבעו בהתאם להחלטת הועדה המקומית, מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק.

16.2 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק.

16.3 היטל השבחה ייגבה כחוק.

## 17. זכויות והוראות בניה – מצב קיים :

## 17.1 מצב קיים עפ"י תכנית זמ/600

הערות	ק.ב. אחורי מיני	ק.ב. צדדי מיני	מס' דירות מקס' לדונם	מס' ק' מקס'	אחוז בניה מקס' כולל	אחוז בניה מקס' לקומה	חזית מינימלית למגרש	שטח מגרש מינימלי	ייעוד
	6	3	2 למגרש מיני	1 או קוטגי		30 בקומה אחת או 50 בקוטגי + 15	15	400	מגורים א (חד משפחתי)
בתים טוריים לפי מיני 300 מ"ר קרקע לדירה	6	3	2 למגרש מיני	1 או קוטגי		מ"ר למבנה עזר ו-15 מ"ר למחסן לדירה	24	650	מגורים א (זו משפחתי וטורי)
תוספת בניה רק עם תכנית אחידה לכל 4 דירות.	6	3	4 למגרש מיני	2 או 2 ע"ע	70	35	24	650	מגורים ב
	5	4	-	3	105	35		500	בניני ציבור

## 17.2 מצב קיים עפ"י תכנית יב/159

הערות	מספר קומות מכסימלי או אחוזי בניה	שטח האזור	אזור
	2 : 30% בקומה. סה"כ 60%	4.380 ד'	מגורים א
לא מותרת הקמת גדרות ומבנים	3 : 35% בקומה. סה"כ 105%	43.975 ד'	שטח לבניני ציבור

## 17.3 מצב קיים עפ"י תכנית יב/3/62/6, יב/3/62/6-א

הערות	קוי בניין		מבנה עזר	אחוז בניה מותר לקומה	מס' קומות מינימלי	מס' יח' למגרש	מס' מגרש	אזור
	חזית	צדדי אחורי						
		4 או 0 עם קיר משותף	מחסן עד 4 מ"ר + 15 מ"ר סככה למכוניות	30%	1	1	647-650 666-667	מגורים א
	4	3	מחסן עד 4 מ"ר + 15 מ"ר סככה למכוניות	30%	1	1	646,651 656- 665 668-676	מגורים א
	4	4/0	-	40%	1	1	921	בניני
	4	4	-	40%	1	1	922	ציבור

## 17.4 מצב קיים עפ"י תכנית יב/167

הזכויות המוקנות מכוח תכניות קודמות בתוספת הקמת מחסנים משותפים בק.ב. 0 עפ"י תכנית אחידה בשטח של 6 מ"ר לדירה ועפ"י המופיע בתשריט.

## 17.5 מצב קיים עפ"י תכנית יב/1/167

הזכויות המוקנות מכוח תכניות קודמות בתוספת בנית תוספת מגורים בגג הבניין עבור הקומות העליונות בשטח של עד 35 מ"ר ליחידה.

לפי

18. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

קווי בבנין במטרים (6)				מס' יח"ד	גובה מקס' (2)	מס' ק' (5)	סה"כ שטחים	שטחי שרות במ"ר (3)		שטחים עיקריים במ"ר		שטח	מס' מגרש	סימון	יעוד			
דר'מז' (6)	דר'מע' (6)	דר'מז' (6) צפ'מז' (6)	צפ'מע' (6)					מתחת לקרקע (4)	מעל לקרקע (7)	מתח.ק.	מעל הקרקע (1)							
5.0	8.0	5.0	5.0	72	64.6	18 (5)	12,104.5	2,369.5	1,815.0	-	7,920.0	2,369.5	1001					
3.0	8.0	5.0	5.0	72			11,619.3	1,884.3	1,815.0	-	7,920.0	1,884.3	1002					
5.0	5.0	5.0	5.0	48			8,311.5	1,696.5	1,335.0	-	5,280.0	1,696.5	1003		מגורים צמודים			
3.0	3.0 ; 5.0	5.0	3.0 ; 5.0	48	45.5	12 (5)	8,260.2	1,645.2	1,335.0	-	5,280.0	1,645.2	1004					
3.0	5.0	20 ; 0	5.0	96			16,140.6	2,910.6	2,670.0	-	10,560.0	2910.6	1005					
20.0 ; 3.0	25.0 ; 0	5.0	5.0	96			16,341.2	3,111.2	2,670.0	-	10,560.0	3111.2	1006					
				<b>432</b>			<b>72,777.3</b>	<b>13617.5</b>	<b>11,640.0</b>	<b>-</b>	<b>47,520.0</b>	<b>13617.5</b>			סה"כ			
2.0	3.0	2.0	2.0				על פי תכניות: יב/159 ; יב/מק/159/2									1034.6	2001	שב"צ חום
3.0	3.0	5.0	1.5													720.1	2002	

## הערות לטבלה :

- (1) במסגרת השטחים המוזכרים לעיל תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר לדירה בתנאי שלא תותר בניה במרחק של פחות מ-2 מ' ממעקה הגג. החדרים על הגג שיבנו ע"פ תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהוו יחידת מגורים נפרדת. הכניסה לשטח הבנוי על הגג רק דרך הדירה שמתחתיו. הגדלת אחוזי הבניה העל קרקעיים תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- (2) אופן מדידת הגובה מה-0.00± עד קצה עליון של מעקה גג דירה עליונה. חדרים על הגג, מתקנים טכניים, קולטי שמש וחדרי מעליות יכולים לחרוג מהגובה המירבי.
- (3) בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ה 1992 על תיקוניהן.
- (4) שטחי שרות תת קרקעיים לחניות, פונקציות שרות וכיו"ב.
- (5) לא כולל ק. עמודים, ק. מרתף ומתקנים על הגג.
- (6) בכל מקרה בו מופיעות 2 חלופות לקו בנין – יש לעקוב אחר תוואי הקו בשרטוט.
- (7) כולל מחסן שגודלו עד 6 מ"ר. המחסן ייבנה בגבולות קווי הבניין המותרים כחלק אינטגרלי מן המבנה.

## 19. הוראות נוספות למגרשי המגורים :

- 19.1 כל תוספת למספר יחידות הדיור בתכנית, תהווה סטייה ניכרת.
- 19.2 קווי הבנין בין המבנים נקבעו כך שהמרחק המינימלי בין מבנים סמוכים שחזיתותיהם מקבילות וחופפות לפחות ב-50% מאורכן – לא יפחת מ-15 מ'. מרווח הקטן מ-15 מ' יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. במגרש 1017 לא יפחת המרווח המזערי בין המבנים מ-14 מ'.
- 19.3 גזוזטראות, מרפסות גג – לכל יחיד יש להוסיף גזוזטראה, מרפסת גג בהתאם למיקומה במבנה, בשטח של 8 מ"ר לפחות. עומק מרפסת גג / גזוזטרה (נטו) לא יקטן מ-2 מ'.  
הגזוזטראות תהיינה פתוחות לחזית ובצדדים ולא תותר כל בניה או סגירה מעל גובה המעקות.



- 19.4 פרגולות – במרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות לא מקורות בנויות שתי וערב אופקיות (שיפוע – 0% הצלה מקסימלית – 50% בלבד) על פי תכנון מתואם לגבי כל בנין. לא יותר קירוי אחר כלשהוא. פרגולות אלו יבנו בגימור וגוון המותאמים לכל הבניין. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 19.5 מערכות סולריות – הפתרון להצבת המערכות הסולריות יהיה חלק אינטגרלי בתכנון גגות. דודי המים יהיו מוסתרים. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 19.6 חומרי גמר – חומרי ציפוי חיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה, לבני סיליקט, לבני שמוט, וכדומה. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כחומר גמר חיצוני. סוג וגוון הציפויים יהיה מתואם לגבי כל מתחם התכנון באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 19.7 קירות פיתוח, גדרות וקירות תמך - גדרות וקירות תמך הגובלים עם הרחוב, מעבר ציבורי, שטח פרטי פתוח, חניות, מגרשי חניה פרטיים או שטח ציבורי פתוח יבנו מבטון מזוין בציפוי אבן מסותתת תלטיש חאמי או טובזה. קירות תומכים ומעקות על קו הרחוב של מגרש שגבוהם עולה על 0.60 מטר יבנו מקטעים לא רצופים באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר הגדר או השער יהיו אופקיים).
- 19.8 תאסר כל בניה למעט פיתוח למטרות גינון ונוי בשטחים המרוסטרים ברשת ירוקה באלכסון.
- 19.9 מזגנים, מסתורי כביסה – לא יותקנו יחי חוץ של מזגנים ומזגני חלון בצורה חשופה בחזיתות הבניין. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרד לדיירים. הפתרון למסתור מזגנים וכביסה יהיה מוצנע ובכל מקרה לא יהיה מרשת או מפלסטיק. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- גינן – הגדרת סוגי צמחיה, ומערכת השקיה יהיו בתכנית הפיתוח המפורטת בקנ"מ 1:250.

## 19.10 חניה :

19.10.1 מנין מקומות החניה יעמוד ביחס של 1.3 מקומות חניה ליחיד בתחום המגרש.

19.10.2 תותר בניית קומת מרתף שניה לצרכי חניה – באישור הועדה המקומית.

19.11 קירוי חניות – לא יותר קירוי חניות על קרקעיות, הצללת חניות על קרקעית על ידי צמחיה טבעית בלבד.

19.12 צנרת – כל צנרת בבנין תהיה פנימית. תאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים.

19.13 מונים למערכות תשתית – גז, ביוב, מים, חשמל, כולל המונים הראשיים ימוקמו בקומת הקרקע או כחלק מגדר הבנין כמפורט בתכנית בינוי ופיתוח המפורטת.

19.14 גדרות – בתחום התכנית תחויב בניית גדרות בין מגרשי המגורים לבין שטחי השצ"פ.

19.15 פינוי אשפה – חדר אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבניין. מידות ופרטי חדר האשפה יתואמו עם מחלקת איכות הסביבה בעירייה. שיטת פינוי האשפה בפרוייקט תהיה על פי דרישות אגף התברואה בעירייה ובתאום איתו, לרבות נושא מיחזור האשפה.

19.16 שטחי גינון ושטחי חילחול - ביצוע השטחים הנ"ל ע"ג חמרה חולית עם אגרגטים דקים עד 12% ועובי שכבה מינימום 60 ס"מ. בשטחים מרוצפים המיועדים לחילחול ייעשה שימוש בריצוף מנקז.

19.17 נטיעת עצים וצמחיה - לאורך חזית המגרשים תחויב נטיעת עצים לכל אורך החזית במרחקים ממוצעים של 8 מטר. העץ יהיה מסוג 8 מעולה על פי "הגדרת סטנדרטים לשתילי גננות ונוי" של המחלקה להנדסת הצומח גננות ונוי של מדרש החקלאות. העצים יהיו שילוב של עצים מהירי צמיחה ועצים רחבי עלים ויהו מאותו סוג מהעצים הנטועים לאורך הרחוב, כל זה על פי הנחיות מנחות של מינהל תכנון והנדסה של העירייה.

רוחב רצועת הנטיעה יהיה 1.5 מ' לפחות ותחתיה לא יבנה מרתף חניה או אחר. בשטחים המיועדים לגינון מעל מרתפי החניה, יובטח מצע של אדמה גננית או אחר, בעומק 1.0 מ' לפחות לטובת גינון. תנאי להיתר בניה יהיה סימון ופירוט רצועות הנטיעות. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפעל של הנטיעות.

19.18 שטחי המרתפים בתחום המגרשים לא יעלו על 85% משטח כל מגרש.

20. סטיה של עד 5% בשטחי המגרשים באותו יעוד לא תהווה שינוי לתכנית.

21. **פינויים:**

בתחום המגרשים והשטחים הגובלים בהם בנייני מגורים מאוכלסים יש לפנות את הדיירים כתנאי להיתר בניה ולהרוס את המבנים כתנאי לט' 4.

22. **הפקעות שטחים ציבוריים:**

השטחים הציבוריים בתכנית יופקעו ויסומנו ע"ש עיריית יבנה.

23. **אתר הבנייה:**

הנחיות איכות הסביבה לניהול האתר בתקופת הבנייה:

23.1 פינוי פסולת בניין – יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4.

23.2 מניעת היווצרות אבק

23.2.1 שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.

23.2.2 יש לעבוד עם שרוולים ומסך בעת פינוי פסולת, למניעת יצירת אבק.

23.3 רעש

23.3.1 כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בנייה) תשל"ט 1979.

23.3.2 שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06.00 ולא יאוחר מן השעה 19:00.

23.3.3 הגנרטורים ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש למגורים בסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי מן המגורים ולמגנם אקוסטית על פי דרישת היחידה הסביבתית העירונית.

#### 23.4 שרותים כימיים

23.4.1 יש להציב שרותים כימיים באתר.

23.4.2 השרותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.

#### 24. תוקף התכנית

24.1 במידה ולא יחל בבנייתן של 30% מסך היחידות ולא יוצאו היתרי בניה לכ-70% מסך יחידות הדיור תוך 7 שנים מיום אישורה של תכנית זו – לא יהיה תוקף לתכנית ביחס למגרשים בהם לא מומשו הזכויות, והזכויות בהם יוחזרו להיות על פי התכניות הקיימות בשטח טרם אישורה של תכנית זו.

25. חתימות :

גבולי קודן אדריכלים בע"מ  
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67478  
טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703

17/5/07

עורך התכנית

בעל הקרקע

היום

אין לנו התנגדות עלרונית להוכיח, בתנאי שזו תהיה  
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 התימתנו הינה לצרכי הבנוי בלבד, אין בה משום הסכמה  
 לממוש התכנית על-ידי אדם או כל אדם אחר, אין בה  
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין  
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהגם עמנו  
 הסכם מתאים בגינו ואין התימתנו כאה במקום הסכמת  
 כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל  
 הנהג ושינוי כל הודעה או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
 המעי הסר שפס אוצרה בזה כל אדם יעשה או יעשה על  
 ידיו רשם בגין התימתנו. אין בהתימתנו  
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו  
 על פני זכויות כשהו בשטח ו/או על כל זכות אחרת  
 העומדת בנו מכת רשם כאמור ושינוי כל דבר שכן  
 הנושאים ניתנת אך ורק מוסדות ממשל תכנונית,  
 יהיה הקפה כ-30 חודשים מתאריך החתימה.  
 מאת גבולי קודן אדריכלים בע"מ

**קודן אדריכלים**  
**אדריכל המחוץ**

16-05-2007