

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יב/מק/220 ד'

שם תוכנית: תדהר על הפארק, יבנה

משרד הפנים
מחוז מרכז
31.01.2012
נתקבל
בניק מס' מתן תוקף

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: יבנה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה

הועדה המקומית יבנה

התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית
30.01.12
תאריך
מהנדס הועדה

ועדה מקומית יבנה

אישור תכנית מס' יב/מק/220 ד'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 20112 ביום 20.01.12
הממונה על המחוז
וי"ר הועדה המקומית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתב"ע יב/220, השינוי הינו שינוי ברמת ועדה מקומית השומר על השטחים המאושרים בתב"ע יב/220 ואינו מוסיף עליהם, תוך שינוי צורת המגרשים, קווי הבניין, בינוי וניוד יח"ד בין המגרשים השונים.

מהות התכנית:

פארק:

שינוי בתשריט ובנספח הבינוי אשר מאפשר יצירת פארק שכונתי מרכזי וזאת ע"י חיבור מקטעי השצ"פים לפארק רציף אחד.

הפארק השכונתי החדש מהווה מרכז לפעילות פנאי וריאה ירוקה ופועל בשני אופנים:

1. אופן פנימי שכונתי: מייצר זהות חדשה וברורה לשכונה וזאת ע"י הפניית המגורים לפארק בצורה היררכית תוך יצירת חתך מדורג גבהים בין הפארק הנמוך למגורים: בדופן הקרובה לפארק: מגורים ב' ובדופן היותר מרוחקת מגורים ג'.
2. חיבור אורבני: הפארק החדש מהווה מחבר בין השכונה לפארק המתוכנן לאורך נחל יבנה וע"י כך יצירת רצף תנועה ופעילות פנאי בין הפארק השכונתי החדש, הפארק הלינארי לאורך הנחל והשכונות הסמוכות לו.

מגורים:

1. יצירת דירוג גבהים בין הפארק והמגורים באופן שבו מגרשי מגורים ב' נמצאים בדופן הפארק ומאחוריהם מגרשי מגורים ג'.
2. יצירת מבנים גבוהים בחזית הנחל (בחלק הצפוני של השכונה) לצורך צמצום הצפיפות. במגרשי המגורים ובאופן אשר ישתלב עם המבנים הגבוהים המתוכננים בשכונה הירוקה מעבר לנחל.

תנועה:

1. יצירת מעברים להולכי רגל ושבילי אופניים, המאפשרים נגישות גבוהה ובטוחה של הולכי רגל ורוכבי אופניים אל הפארק.
- בחלק הדרומי של התב"ע (מדרום לכביש הרוחב) אין שינוי בצורת המגרשים – השינוי הינו העברת יחידות מגורים אל החלק הצפוני.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תדהר על הפארק, יבנה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית		
128.108 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
25.07.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5, 6	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יבנה
		קואורדינטה X	175,445
		קואורדינטה Y	641,400
1.5.2	תיאור מקום	שכונת תדהר על הפארק ביבנה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	יבנה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	רחובות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	יבנה
		שכונה	תדהר על הפארק
		רחוב	-
		מספר בית	-

יפורסם
ברשומת**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3514	מוסדר	חלק מהגוש	76, 73, 72, 27, 85, 89, 79, 83, 97, 91, 94	74, 71, 63, 35, 37, 110, 106, 98, 78, 122, 115, 112, 131, 128
3515	מוסדר	חלק מהגוש	-	121, 118, 39, 37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
יב/220ג	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית יב/220ג כל עוד לא שוננו ע"י הוראות תכנית זו.	6073	24/3/2010 תשי"ע



1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר. אילן פיבוק, אילן פיבוק אדרכלים	25.07.2011	-	19	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר. אילן פיבוק, אילן פיבוק אדרכלים	25.07.2011	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר. אילן פיבוק, אילן פיבוק אדרכלים. ברברה אהרונוסון, שלמה אהרונוסון אדרכלים, אדרכלי נוף מתכנני ערים בע"מ	25.07.2011	1	-	1:500 / 1:1000	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
		אדר. אילן פיבוק, אילן פיבוק אדרכלים	25.07.2011	1	-	1:1250	רקע	נספח קומפילציה
		דן קשינסקי, אר-דן, הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	21.07.2011	1	-	1:1000	מנחה	נספח תנועה ותניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים לגברת תגברת ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

שם / חקלאי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				09-7766111	רח' התדהר 14, רעננה		גן ראובן בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל

שם / חקלאי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				09-7766111	רח' התדהר 14, רעננה		גן ראובן בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם / חקלאי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				03-9433300	שד' דוא"ל, יבנה		עיריית יבנה				
							רשות הפיתוח				
							מדינת ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mail@pivko.com	03-6817612	-	03-6812027	רח' המנדלור 13, יפו 68036			32117	008526972	אילן פינקו, אילן פינקו אדריכלים	אדריכל	עורך ראשי
mail@pinkas.co.il	03-5345938		03-6355773	רח' גולומב 17, קרית אונו			1260	0383358883	א.ל. פינקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	מודד מוסמך	מודד
	03-6958427		03-6959771	רח' יגאל אלון 159, תל אביב			29897	53937785	דן קשניסקי, אר-דן, הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תנועה
aronson@aronson.co.il	02-6436825		02-6419143	רח' מבוא השער 4, עין כרם, ירושלים 91036			117165	309823888	ברברה אהרונוסון, שלמה אהרונוסון אדריכלים, אדריכלי נוף מתכנני ערים בע"מ	אדריכל נוף	יועץ נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מחודש של חלק מהשטח הכלול בתב"ע יב/220, באופן שיאפשר יצירת פארק שכונתי, שיהווה מחבר בין השכונה לפארק המתוכנן לאורך נחל יבנה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית, תוך שינוי צורתם, גודלם ומיקומם, תוך שמירה על סה"כ השטחים של כל הייעודים.
- שינוי הוראות בינוי לרבות הגדלת מספר הקומות המותרות לבניה
- שינוי קווי בניין
- ניווד יחיד בין מגרשי המגורים השונים, תוך שמירה על מספר יחיד הכולל ושמירה על סה"כ השטחים המותרים לבניה.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה למגורים בין אזורי מגורים ב', ג' ו- ד' והתאמת ההגדרות לנוהל מבא"ת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	128.108 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			0	108790	מ"ר	מגורים
			0	989	מסי יחיד	
			0	12081	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		דרך לביטול	תאי שטח	יעוד
			813,811,808,807,806,803,801,815	דרך מאושרות
			812,805,804,802,800	דרך מוצעת
	203,202,200		203,202,200	מגורים ב'
	314		317,314,304-310,302,301	מגורים ג'
	601,600		601,600	מגורים ד'
	703,700		703,702,701,700	שטח ציבורי פתוח
	400-402		400-402	מבנים ומסודות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
7.15	9157	15.84	20289
8.69	11132	-	-
12.77	16362	11.61	14870
44.09	56483	51.08	65443
5.83	7468	-	-
12.49	16000	12.49	16000
8.98	11506	8.98	11506
100	128,108	100	128,108

↓

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
7.15	9157	15.84	20289
8.69	11132	-	-
12.77	16362	11.61	14870
44.09	56483	51.08	65443
5.83	7468	-	-
12.49	16000	12.49	16000
8.98	11506	8.98	11506
100	128,108	100	128,108

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרכים
4.1.1	שימושים
א.	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות המאושרות על תיקוניהן וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה בייעוד דרך לרבות דרך משולבת.
4.1.2	הוראות
א.	בתחום הייעוד לא תותר כל בניה שאינה מתקני דרך.
ב.	תואי דרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה לשימוש המגורים
ג.	חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים, מתקני רווחה ושירותים לשירות דיירי הבית
4.2.2	הוראות
א.	במגרשים 200, 202, 203 יותר לבנות מבנה בן 6 קומות, בנוסף לקומת הקרקע וקומת המרתף.

4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה לשימוש המגורים
ג.	חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים, מתקני רווחה ושירותים לשירות דיירי הבית
4.3.2	הוראות
א.	במגרשים 301, 302, 310-304 יותר לבנות מבנה בן 9 קומות, בנוסף לקומת הקרקע וקומת המרתף.
ב.	במגרשים 314, 317 יותר לבנות מבנה בן 15 קומות, בנוסף לקומת הקרקע וקומת המרתף.

4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה לשימוש המגורים
ג.	חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים, מתקני רווחה ושירותים לשירות דיירי הבית
4.4.2	הוראות
א.	במגרשים 600, 601 יותר לבנות מבנה שגובהו עד 16 קומות, בנוסף לקומת הקרקע וקומת המרתף.

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	השטח מיועד לגינון, פיתוח נופי, גינות משחק שכונתית, מתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, מתקני בזק והסדרת ניקוז הוואדי.
4.5.2	הוראות
א.	לא תותר בנייה בתחום השטח למעט: (1) מתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, מתקני בזק וביצוע עבודות פיתוח ובניה להסדרת ניקוז הוואדי. (2) קירות תומכים, פרגולות ומתקני משחק וכל פיתוח ובניה המיועדים לאפשר השימושים.
ב.	זכויות בניה ע"פ הטבלה בסעיף 5.

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
א.	תותר הקמת בית ספר, גני ילדים ומעונות יום, בתי כנסת ומקוואות או מבנה ציבור אחר על-פי שיקול דעת הוועדה המקומית.
4.6.2	הוראות
א.	שטח המגרש המינימלי 1000 מ"ר.
ב.	קוי בנין על-פי טבלה והתשריט.
ג.	גובה הבנין 3 קומות ו/או 14 מ'.
ד.	תותר בניה של 105% שטח עיקרי ו-30% שטחי שרות מעל הקרקע.
ה.	תותר בנית מרתף בקונטור המבנה.

✓

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מגנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה באחוזים / מ"ר			מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צדדי- ימני		מתחת	מעל						שירות	עיקרי	מתחת לבנייה הקובעת			שירות
				1	7	24	-	34	174	6571	עד 30% משטח המגורש – 1131	1700	3740	3770	200	מגורים ב'
			1	7	24	-	51	155	10125	עד 30% משטח המגורש – 1965	2550	5610	6550	202		
			1	7	24	-	51	165	9972	עד 30% משטח המגורש – 1813	2550	5610	6043	203	מגורים ב'	
			1	11	48	-	108	298	22104	עד 65% משטח המגורש – 4824	5400	11880	7422	301		
			1	11	48	-	72	279	15022	עד 65% משטח המגורש – 3502	3600	7920	5388	302	מגורים ג'	
			1	11	48	-	72	296	14760	עד 65% משטח המגורש – 3240	3600	7920	4984	304		
			1	10	45	-	64	264	13579	עד 65% משטח המגורש – 3339	3200	7040	5137	305	מגורים ג'	
			1	10	45	-	64	233	14208	עד 65% משטח המגורש – 3968	3200	7040	6105	306		
			1	10	45	-	32	256	6863	עד 65% משטח המגורש – 1743	1600	3520	2682	307	מגורים ג'	
			1	10	45	-	64	212	14781	עד 65% משטח המגורש – 4541	3200	7040	6987	308		
			1	10	45	-	64	267	13537	עד 65% משטח המגורש – 3297	3200	7040	5072	309	מגורים ד'	
			1	10	45	-	30	233	6657	עד 65% משטח המגורש – 1857	1500	3300	2857	310		
			1	16	63	-	72	291	14837	עד 65% משטח המגורש – 3317	3600	7920	5103	314	מגורים ד'	
			1	16	63	-	51	210	9963	עד 38% משטח המגורש – 1803	2550	5610	4746	317		
			2	17	67	-	97	482	22525	עד 150% משטח המגורש – 7005	4850	10670	4670	600	מגורים ד'	
			2	17	67	-	63	560	15675	עד 200% משטח המגורש – 5596	3150	6930	2798	601		
			1	3	14	-	-	-	-	135% מותרת	30%	105%	1000	400-402	מבנים ומסודות ציבור	
			1	1	5	-	-	-	-	1.5% מותרת	-	1%	-	700-703	שטח ציבורי פתוח	

6. הוראות נוספות

6.1 מפלסי הבינוי
מפלסי הבינוי (0.0 בניין) הינם מפלסים משוערים, ייתכנו שינויים של עד 1 מטר בתוכניות הביצוע.

6.2 הוראות אדריכליות בכל אזורי המגורים

6.2.1 הבינויים יבנו בגמר חיפוי עמיד ב- 80% משטח המעטפת, או בגמר טיח פיגמנטי, למעט פסיפס או קרמיקה באישור מהנדס העיר.

6.2.2 חומרי גמר נוספים המותרים בחזיתות הינם – אלומיניום, עץ, זכוכית.

6.2.3 ניתן להגיש בקשה להיתר בניה למצללות רק בהתאם למיקום ולהוראות אחרות שיקבעו לכך בהיתר הבניה שניתן לכל הבניין. לא תותר מצללה במקום שלא סומן לכך מראש במסגרת היתר הבניה לבניין.

6.2.4 הגזוזטראות תהיינה פתוחות לחזית בצדדים. לא תותר כל בניה או סגירה מעל לגובה המעקות.

6.2.5 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.

6.2.6 לאחר קבלת טופס 4 יאסרו הרחבות למינהן, סגירת מרפסות, בניית פרגולות שלא עפ"י סעיף 6.2.4, בניית גגונים, בניית גדרות על הגדרות הקיימות, ו/או בליטות אחרות כלשהן וכו', כמו-כן תאסר תליית מזגנים על קירות חיצוניים למעט בתוך מסתור כביסה.

6.2.7 בכל אזורי המגורים: גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

6.2.8 בכל אזורי המגורים תותר בניית גדרות עד גובה 1.80 ס"מ.

6.2.9 בכל אזורי המגורים תותר בניית פרגולות עפ"י סעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 ובכפוף לאמור ב סעיף 6.2.4 בתקנון הזה.

6.2.10 היקף הבנייה המותרת באזורי המגורים: שטח עיקרי לדירה יהיה לפי התמהיל הבא:

1. מספר יח"ד ששטחן העיקרי 73 מ"ר לא יפחת מ-7.5% (שבעה וחצי אחוזים) מסך יח"ד בתחום התכנית.
2. לפחות 15% מסך יח"ד בתכנית יהיו בגודל 113 מ"ר לפחות.
3. לפחות 15% מסך יח"ד בתכנית יהיו בגודל 132 מ"ר לפחות.
4. ניתן לשנות באישור הועדה המקומית את האחוזים בסעיפים 2 ו-3 לעיל בגבולות של 20% מהערכים המצוינים.
5. ניתן לשנות תמהיל בין מגרשים ובתנאי שממוצע שטח עיקרי 110 מ"ר ליח"ד יישמר בכל הפרויקט.
6. ניתן לנייד זכויות בניה ויח"ד בין המגרשים בכפוף לכך שלא ישונה היעוד של המגרש ה"מקבלי" (אלו ינוידו הזכויות).

6.2.11 בכל אזורי המגורים שטחי שירות כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.

6.2.12 בכל אזורי המגורים יכללו בין היתר במניין שטחי השירות מחסן, ממד, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי מעלית, שטחי חניה, אחסנה לרווחת הדיירים (חדר עגלות, חדר לאופניים וכו')

6.2.13 בכל אזורי המגורים תותר בניית מחסן לכל יח"ד בתנאי שלא יוצמד לדירה.

6.2.14 בכל אזורי המגורים יותרו דירות גן – עם הצמדת שטחי הגינות לדירות ובתנאי שתישאר חצר משותפת בגודל של 40 מ"ר מינימום וברוחב שלא יפחת מ-4.0 מ', החצר המשותפת תהיה בעגישות לכלל דיירי הבניין ותהיה מגוננת לפחות ב-50% משטחה.

6.2.15 בכל אזורי המגורים תכסית המרתף עפ"י טבלת זכויות הבנייה.

6.2.16 בכל אזורי המגורים תותר הקמת מרתף חניה, מחסנים, חדרי מכונות וכו'

6.3 מתקנים טכניים

6.3.1 קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.

6.3.2 מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה, חלקי מערכות אשר יותקנו על גבי קירות הבניין יוצננו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.

6.3.3 מתקני הכביסה יחויבו בפתרון הסתרה וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.

6.3.4 כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרת על קירות חוץ.

6.4 מתקני תשתית, גינון, חמרי גמר וטיפול אקוסטי	
6.4.1	חשמל ותקשורת – רשת אספקת חשמל, תאורה, תקשורת וטלויזיה לסוגיה, תהיה תת-קרקעית.
6.4.2	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 לאחזקות ותיקונים 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.
6.4.3	אנטנות - בתחום התכנית תותרנה הקמת אנטנות רדיו וטלויזיה וכן אנטנות לשידורי לוויינים – מרכזיות בלבד. בתיאום עם העירייה והחברה בעלת הזכיון. הרשת תהיה תת-קרקעית. לא תותר הקמת אנטנות על הגגות. תותר צלחת לוויינית אחת לכל כניסה.
6.4.4	הזנת 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 שישוכמו בין היזם ובין ח"ח כולל מיקום, גישות, פתחים, מהלכי כבלים וכו'. כל הכרוך בהקמת המבנה כגון תכנון, תיאום, אישורים, היתרי בניה, הקמה ומסירה, יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו וכן הטיפול בגביית הכספים שגיעו לאחר מכן מח"ח. על פי התנאים המקובלים.
6.4.5	ביוב - (a) לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. (b) יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי. (c) איכות השפכים המתורים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים.
6.4.6	ניקוז - תכנית זו תוכננה ע"פ עקרונות של בניה המשמרת את הנגר העילי הנאסף בתחומה. עקרונות אלה 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 התכנית היא הקטנה והשהיית הנגר העילי הזורם לנחל יבנה ומתן אפשרות לחלחול המים לקרקע. א. בכל מגרש עליו יוקם מבנה – מלבד מגרשים 600, 601 - יוקצה לפחות 30% משטחו כתכסית קרקע פנויה ומגוננת לצורך חילחול, ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתה מרתף...משטחי חנייה בריצוף פורוזיבי (מחלחל) ייחשבו במניין התכסית לצורך חילחול. ב. מרזבים, רחבות, שבילים ומגרשי חניה יופנו לשטחים ירוקים קולטי נגר עילי בתחום המגרש (כולל בורות חלחול במקרה הצורך ובמידה ואפשר מבלי לפגוע ביסודות הבניינים ולפי אישור יועץ הקרקע) ולא ישירות לכביש. השטחים המגוננים בתחומי המגרש יהיו במפלס נמוך מהשבילים, הרחבות ומשטחי החניה. לא יותר חיבור מרזבים למערכת התיעול העירונית. ג. 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 לאיזורים ציבוריים (גינות, פארק, כבישים וכו') במקרה של עוצמות גשם מעל למתוכנן. ד. מוצאי מערכת התיעול שיבוצעו בנחל יבנה יתוכננו מבחינה אדריכלית בשיתוף עם אדריכל הנוף.

6.5 הוראות פיתוח נוף

6.5.1	לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בקני"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 בשצפ"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.
6.5.2	חיבור מערכות תשתית – חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.

6.5.3 מתקני גז, דלק וכו' – מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסותרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתרי הבניה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שיוצמדו לדירות.
6.5.4 גדרות הבניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין חלקות או תת-חלקות ייבנו ע"פי המפורט בתכניות בנינו ופיתוח.
6.5.5 מתקני אשפה ייבנו 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.
6.5.6 בשטח של כל המגרשים בתכנית תישמר תכסית פנויה מבינוי על קרקעי, ריצוף ואספלט בהיקף של 25% לפחות משטח המגרש.
6.5.7 תותר הצמדת חצרות פרטיות לדיירי קומת הקרקע ובתנאי שתישאר חצר משותפת בגודל של 40 מ"ר מינימום וברוחב שלא יפחת מ- 4.0 מ', החצר המשותפת תהיה בנגישות לכלל דיירי הבניין ותהיה מגוננת לפחות ב- 50% משטחה.
בבניינים עם יחיד צמודות קרקע יש לתעל את הצמגיים בגג עליון + מרפסות אל שטח קולט נגר או בור לחול בתחום המגרש ושאינו נמצא בתחום החצר המוצמדת ליחיד קומת קרקע.
6.5.8 גדרות חזית יהיו בנויים עד גובה 120 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוה, ושאר הגדר תהייה מחומרים "שקופים" – גדרות שבכה ורשתות, עץ וכד'.
6.5.9 שבילים לאופניים יהיו עם גמר אספלט או ריצוף. יותר לשנות מיקומם ולשלבם בתחום אך אין לבטלם, אלא באישור ועדה מקומית.

6.6 הסדרי חניה ותנועה

6.6.1 יש להבטיח בתחומי המגרשים מקומות חניה עפ"י תקן החניה הארצי, ולא פחות מ- 1.6 מקומות חניה לדירה בממוצע בתחומי המגרשים במגורים מסוג ד'.
6.6.2 יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או במגרשים סמוכים, עפ"י אישור מהנדס התנועה של העיריה.
6.6.3 תתאפשר זכות מעבר בין המגרשים השונים לצורך חניה.
6.6.4 חניה על קרקעית תהיה חניה מגוננת לפי מפתח של בין 1:4 ל 1:7 עץ בוגר בכפוף לכך שהתכנון שיקבע למגרש יאפשר זאת, במקומות שלא מתאפשר לשמור על היחס האמור ינתן פתרון ליצירת חוות ירוקה לחניה. (כגון מתקן לגידול צמח מטפס במקום עץ וכו').

6.7 קווי בניין

כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.

6.8 היטל השבחה

בהתאם לחוק.

6.9 הוראות בדבר הפקעה

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד.

6.10 תנאים למתן היתרי בניה

6.10.1 הסדרת נחל יבנה ע"י הכפלת המובל הקיים בנחל יבנה מסירה כל מגבלה בנושאי ניקוז על מתן הייתרי בניה. במידה ונחל יבנה לא יוסדר כאמור לפני ביצוע תכנית זו, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וטופס 4 מכח תכנית זו, רק מגרשים הנמצאים מעל קו גובה 21 מ' עפ"י הטופוגרפיה הקיימת (קרקע טבעית) שאר הבינוי יערך לאחרת הסדרת הנחל כאמור.
6.10.2 אישור תכנית גימור ופיתוח ע"י מהנדס העיר
6.10.3 אישור תכניות פיתוח כבישים ותשתיות.
6.10.4 לבנייה מעל 900 יחיד – ביצוע החיבור בפועל לכביש 42
6.10.5 תנאי למתן היתרי בניה לעבודות עפר ופיתוח תשתיות שכונתיות יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לתחילת ביצוע בפועל של המט"ש המשודרג בהתאם לתכנית מח/ש/552, ותנאי למתן היתרי בניה ליתר המוצע בתכנית יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לסיום עבודות המט"ש והפעלתו המלאה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

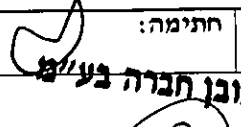
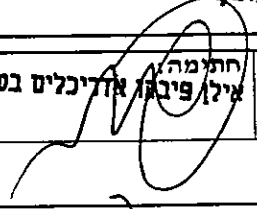
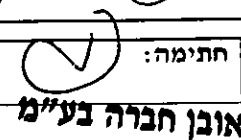
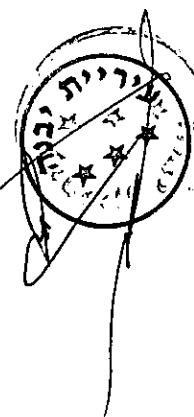
1. משך ושלבי הביצוע:

a. משך הביצוע 10 שנים מיום מתן תוקף התב"ע.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: סני וס תאגיד/שם רשות מקומית: גן ראובן בע"מ גן ראובן בע"מ	חתימה:  תאריך: 3/8/11 מספר תאגיד: 510164437	מגיש התוכנית
שם: אילן פינקו אדר. אילן פינקו, אילן פינקו אדריכלים תאגיד:	חתימה:  תאריך: 3/8/11 מספר תאגיד: 514360015	עורך התוכנית
שם: סני וס תאגיד: גן ראובן בע"מ גן ראובן בע"מ	חתימה:  תאריך: 3/8/11 מספר תאגיד: 510164437	יזם בפועל
שם: עיריית יבנה תאגיד:	חתימה:  תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: רשות הפיתוח תאגיד:	חתימה: תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: מדינת ישראל תאגיד:	חתימה: תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

23-11-2011