

422611

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| | |
|--------------------------|---|
| הוראות התוכנית | משרד הפנים מחוז מרכז 16-12-2014 נתקבל תיק מס' _____ |
| תכנית מס' יב/1/255 | |
| שם תכנית: מתחם B+C, יבנה | |

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: יבנה
 סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מ"מ"מ הועדה המקומית לתכנון ובניה (באמצעות)</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר התכנית נקבעה טעונה אישור השר 16.12.2014</p> <p>יו"ר הוועדה, מחוזית</p> | |
| | |
| | |

| |
|-------------------------|
| דברי הסבר לתכנית |
|-------------------------|

מתחם B+C, יבנה

התכנית, ששטחה כ-1,600 ד', נועדה לאפשר הקמת שכונת מגורים בת 2,307 יח"ד בדרום מערב העיר יבנה וכן פיתוחו של יער פארק חופי ("פארק חולות"), הכולל שדרת שקמים, המתפרס על פני כ-630 ד'.

גבולות התכנית: מצפון - שכונות העיר יבנה, מדרום - התחברות למחלף עתידי אשדוד/צפון, ממערב - דיונות טבעיות וכביש מס' 4, ממזרח - מושב בן זכאי.

שכונת המגורים בעלת מתווה צר ומוארך, זאת עקב מגבלת בניה שיוצרות בריכות החדרה המצויות ממערב לשכונת המגורים.

התכנית כוללת דרך חדשה שתחבר את יבנה עם מחלף אשדוד צפון העתידי ותשרת את השכונה החדשה.

נחל יבנה, החוצה את השכונה מדרום לצפון, יוסדר וישמש תוואי נופי מרכזי בשכונה, כולל טיילת רחבה לאורך הגדה המערבית של נחל.

חלקה המרכזי של שכונת המגורים, בסמיכות לנחל יבנה, מורכב משרשרת של מבנים המחוברים זה לזה לאורך רחוב פנימי. כל מבנן כולל מבני ציבור צמודים. המבנן הדרומי כולל מבנים גבוהים יחסית כסימן כניסה לבאים בשערי העיר מדרום. החלק הצפוני של שכונת המגורים כולל מגרש גדול המיועד לקמפוס חינוכי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| 1. זיהוי וסיווג התכנית | |
|------------------------|--|
| 1.1 | שם התכנית מתחם B+C, יבנה |
| 1.2 | שטח התכנית 1,606.937 ד' |
| 1.3 | מהדורות שלב אישור מספר מהדורה 12 תאריך עדכון 16.11.2014 |
| 1.4 | סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה תכנית מפורטת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי כן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| 1.5 | מקום התכנית |
| 1.5.1 | נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קואורדינטות קואורדינטה מערב מזרח - $Y=641274$ קואורדינטה דרום צפון - $X=174033$ |
| 1.5.2 | תאור מקום גבולות המתחם : מצפון - שכונות העיר יבנה ומתחם A חדש, צפון-מערב - כביש מס' 4, ממערב - אגני ההחדרה, מדרום - גבול שיפוט יבנה וחיבור למחלף עתידי אשדוד צפון, ממזרח - מושב בן זכאי, צפון מזרח - מתחם A, תב"ע מאושרת. |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות רשות מקומית יבנה |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התכנית התייחסות לתחום הרשות ישוב שכונה רחוב מספר בית חלק מתחום הרשות יבנה מתחם B+C לי"ך לי"ך |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר הגוש | סוג הגוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|-----------|----------|-------------|------------------------|----------------------------|
| 3515 | מוסדר | חלק מהגוש | 1-4, 6-13, 15, 17-25 | 45-40, 48, 51, 53 |
| 3537 | מוסדר | חלק מהגוש | 77-82, 92 | 28 |
| 3538 | מוסדר | כל הגוש | 13, 37, 39, 41, 42, 45 | 44, 43, 46 |
| 3539 | מוסדר | חלק מהגוש | 29 | 5, 14, 32, 42, 44 |
| 4879 | מוסדר | חלק מהגוש | - | 8 |
| 4887 | מוסדר | חלק מהגוש | - | 2 |
| 4888 | מוסדר | חלק מהגוש | 30-27, 32-35, 43 | 3, 1-6, 11, 26, 31, 36, 40 |
| 4905 | מוסדר | חלק מהגוש | 13 | 6, 65, 69, 72, 80 |
| 5519 | מוסדר | חלק מהגוש | 20, 27, 50, 51, 72 | 71 |
| 5520 | מוסדר | חלק מהגוש | 1, 7, 24-20, 28-30 | 5, 8, 10, 19, 25, 27 |
| 5376 | מוסדר | חלק מהגוש | - | 67, 77, 78 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר הגוש הישן | מספר הגוש |
|----------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר מגרש | מספר תכנית |
|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית מועצה אזורית חבל יבנה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|-----------|--------------------|------------|
| 274/בר | שינוי | | 5129 | 14/11/2002 |
| 226/במ | ביטול | | 3870 | 25/04/1991 |
| 142(בר) | שינוי | | 4455 | 10/11/1996 |
| 3/62/34 | שינוי | | 4435 | 11/08/1996 |
| 2/132 | שינוי | | 2958 | 7/09/1983 |
| 148/מח | כפיפות | | 5601 | 30/11/2006 |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|------------------------------------|-------------------|---------------|-------------|----------------------|--|---|
| ..... | ועדה מחוזית | אלונים גורביץ' אדריכלים | 16.11.2014 | לא רלוונטי | 28 | לא רלוונטי | מחייב | הוראות התכנית |
| ..... | ועדה מחוזית | אלונים גורביץ' אדריכלים | 19.11.2014 | 1 | - | 1: 2500 משתנה | מחייב | תשריט ✓ |
| ..... | ועדה מחוזית | אלונים גורביץ' אדריכלים | 19.11.2014 | 1 | - | 1: 1250 | מחייב בנושא קווי בניין, מנחה בייתר הפרטים | נספח בינוי ✓ |
| ..... | ועדה מחוזית | פי.גי.אל הנדסה | 26.11.2014 | 1 | - | 1: 1250 | מנחה | נספח תנועה ✓ |
| ..... | ועדה מחוזית | ברוס לוי אדריכלים בע"מ | 20.11.2014 | 1 | - | 1: 1250 | מנחה | נספח נוף ✓ |
| ..... | ועדה מחוזית | ברוס לוי אדריכלים בע"מ | 3.7.2013 | 1 | - | משתנה | מחייב | נספח פיתוח לנחל יבנה ✓ |
| ..... | ועדה מחוזית | ברוס לוי אדריכלים בע"מ | 4.08.2013 | - | 33 | - | מנחה | סקר עצים ✓ |
| ..... | ועדה מחוזית | פרס מהנדסים | יוני 2013 | 1 | 4 | 1: 2500 | מנחה | נספח מים וביוב ✓ |
| ..... | ועדה מחוזית | הידרומודול – שמואל פולק בע"מ | מאי 2013 | 1 | 37 | 1: 1250 | מחייב לעניין פשט הצפה, מנחה בייתר הפרטים | נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי ✓ |
| ..... | ועדה מחוזית | יוזמות למען הסביבה בע"מ | 18.02.2010 | לא רלוונטי | 122 | לא רלוונטי | מנחה | מסמך סביבתי |
| ..... | ועדה מחוזית | יוזמות למען הסביבה בע"מ | יוני 2012 | לא רלוונטי | 45 | לא רלוונטי | מנחה | נספח מנחה לבנייה ירוקה |
| ..... | ועדה מחוזית | יוזמות למען הסביבה בע"מ | ספטמבר 2011 | לא רלוונטי | 37 | לא רלוונטי | רקע | נספח ניהול ושיקום השטחים הפתוחים של "פארק החולות" |
| ..... | ועדה מחוזית | שאול לב, שמאי מקרקעין | 22 ספטמבר 2014 | לא רלוונטי | 20 | טבלת איזון והקצאה | מחייב | טבלת איזון והקצאה ✓ |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התסריטים.

* נספח מים וביוב איננו מחייב לגבי מיקום צנרת חוצה הקיימת בשטח השייכת לחב' מקורות.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

| מגיש התכנית | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-------------|--------------------|----------------|------------|------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|
| מגיש התכנית | משרד הבנוי והשיכון | לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי | משרד הבינוי והשיכון - מחוז מרכז | רח' מנחם בגין 125 קרית הממשלה תל אביב | 03-7632777 | לא רלבנטי | לא רלבנטי | לא רלוונטי |

1.8.1.1 יזם בפועל

| יזם בפועל | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------|--------------|----------------|------------|------------|---------------------------------|--|------------|------------|------------|------------|
| יזם בפועל | לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי | משרד הבינוי והשיכון - מחוז מרכז | רח' מנחם בגין 125 קרית הממשלה, תל אביב | 03-7632777 | לא רלבנטי | לא רלבנטי | לא רלוונטי |
| | לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי | הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה | ת.ד. 3 רח' דואני 1 יבנה | 08-9433387 | לא רלוונטי | 08-9433389 | לא רלוונטי |

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

| בעלים | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-------|--------------|----------------|------------|------------|--|--|------------|------------|------------|------------|
| בעלים | לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי | מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל / מרכז | רח' מנחם בגין 125 קרית הממשלה, תל אביב | 03-7632278 | לא רלוונטי | 03-7632270 | לא רלוונטי |

| | | | | | | | | | | |
|------------|------------|------------|------------|--------------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|--|
| לא רלוונטי | 08-9433389 | לא רלוונטי | 08-9433387 | ת.ד. 3 יבנה, 81101 | עיריית יבנה | לא רלוונטי | לא רלוונטי | עיריית יבנה | לא רלוונטי | |
|------------|------------|------------|------------|--------------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|--|

ואחרים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|---|------------------------------------|--------------------|------------|----------------|-------------------|----------------------------|
| office@al-goor.co.il | 057-7975327 | 054-4828177 | 072-2203555 | רח' אליהו בחור 4 תל אביב | אלונים גורביץ' אדריכלים | 00107301 | 024841900 | עדו אלונים | אדריכל | אדריכל |
| Bruce@ksm-a.com | 03-9214513 | 050-5322716 | 03-9214510 | רח' יגיע כפיים 21ג פתח תקווה 49130 ת.ד. 3566 | ברוס לוין אדריכלים בע"מ | 19838 | 013566658 | ברוס לוין | אדריכל נוף | אדריכל נוף ופיתוח |
| Traffic@pgl.co.il | 03-7914112 | 052-3295025 | 03-7914111 | רח' העליה השניה 43 אזור | PGL | 12572 | 00868088 | אילן קליגר | מהנדס | יועץ תנועה |
| ady@shaham.co.il | 03-6132691 | 052-3313122 | 03-6132621 | רח' ביאליק 164, ר"ג 52117 ת.ד. 1724 | שחם מערכות מיילניום בע"מ | 29667 | 0133551184 | יצחק מאירזדה | מהנדס | יועץ כבישים |
| manager@project.co.il | 08-9254617 | 054-2320033 | 08-9137710 | רח' המצביאים 8, לוד 71101 ת.ד. 111 | פרם מהנדסים | 104965 | 24107542 | ניר סוטובסקי | מהנדס | יועץ מים וביוב |
| hydromod@inter.net.il | 03-5340854 | 050-4657512 | 03-6356858 | רח' לוי אשכול 141 ת.ד. 895, קיראון 55000 | הידרומודול-פולק שמואל בע"מ | 18288 | 016880593 | שמואל פולק | מהנדס | יועץ ניקוז והסדרת נחל יבנה |
| valent@bezeqint.net | 03-5620280 | 054-4750460 | 03-5620260 | רח' האומנים 7 ת"א 67897 | קראל ולנט בע"מ | 059440 | 305908717 | ספיבק יבגני | מהנדס | יועץ חשמל |
| rabea@zaidorniv.co.il | 03-7511551 | 054-2274429 | 03-7511818 | אבא הילל 14, ר"ג 52506 | זייד אורניב | 596 | 051503852 | קובי זייד | מודד מוסמך | מודד |
| yossie@yozmot-sviva.com | 077-3508003 | 050-4826620 | 077-3508001 | רחוב רבניצקי 4 תל אביב ת.ד. 57159 מיקוד 61571 | יוזמות למען הסביבה בע"מ | 27912 מטעם הטכניון | 031187268 | יוסף קליק | יועץ איכות הסביבה | יועץ איכות הסביבה |
| SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL | 03-5759987 | | 03-5755588 | זיבוטינסקי 33 רמת גן | שאול לב שמאי מקרקעין, מתכנן עירוני | 273 | 73852865 | שאול לב | שמאי מקרקעין | שמאי |

הגדרות בתכנית

1.9

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

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

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

.2

מטרת התכנית

2.1

- 2.1.1. הקמת שכונת מגורים (מתחם B+C) חדשה ל-2307 יחידות דיור.
- 2.1.2. התוויית תוואי דרך ראשית על-שכונתית.
- 2.1.3. הגדרת שטח לספורט ונופש.
- 2.1.4. הסדרת פרוזדור תשתית ארצי - מוביל מים ירקון-נגב.
- 2.1.5. הסדרה סטטוטורית של שטח מיועד ליער פארק חופי.
- 2.1.6. הסדרת נחל יבנה.

עיקרי הוראות התכנית

2.2

- 2.2.1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז'.
- 2.2.2. שינוי יעוד מקרקע חקלאי למגורים, למגורים ומסחר, למסחר ותעסוקה, למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים, למתקנים הנדסיים.
- 2.2.3. קביעת אזורים למגורים שיכללו 2307 יח"ד וקביעת תכליות והוראות בניה.
- 2.2.4. קביעת אזורים למסחר וקביעת תכליות והוראות בניה.
- 2.2.5. קביעת אזורים למוסדות ציבור ולשטחי ספורט וקביעת תכליות והוראות בניה.
- 2.2.6. קביעת הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים, טיפול בנוף וגינון.
- 2.2.7. הסדרת נחל יבנה.
- 2.2.8. התוויית דרכים.
- 2.2.9. קביעת הוראות לשמירת איכות הסביבה.
- 2.2.10. קביעת הוראות להקמת שכונה ירוקה.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.3

| הערות | מצב מאושר | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב המוצע | סוג נתון כמותי |
|--|-----------|-------------------|-----------------|-----------------------------------|
| | | | 1,606.937 | שטח התכנית – דונם |
| | 0 | 2,307 | 2,307 | מגורים – מספר יח"ד |
| | 0 | 253,770 | 253,770 | מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |
| | 0 | 18,950 | 18,950 | מסחר – מ"ר |
| | 0 | 8,000 | 8,000 | תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |
| כולל מכללה עירונית | 0 | 119,892 | 119,892 | מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |
| מוערך שניתן כ-100 יחידות למעונות סטודנטים וסגל אורח בכפוף ובהתאם לסעיף 4.5.2.2 | 0 | 100 | 100 | מבני ציבור – מספר יח"ד |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | אתר עתיקות | תאי שטח | יעוד |
|---|--------------------|-----|------------|---|---------------------------------|
| 375 מ' מאגני החדרה | 300 מ' ממסילת רכבת | | | | |
| 101-102, 106-110, 201-208, 220-227, 230,231, 240-253, 260-267, 270-283, 289-296 | ,110,252 | - | - | 101-102, 106-110, 201-208, 220-227, 230,231, 240-253, 260-267, 270-283, 289-296 | מגורים ג' |
| 103-105 | - | - | - | 103-105 | מגורים ומסחר |
| 401,400 | - | - | - | 401,400 | מסחר ותעסוקה |
| 700-703 | - | - | - | 700-703 | מתקנים הנדסיים |
| 301-314,317-318 | - | - | - | 301-314,317-318 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 300 | - | - | - | 300 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 500-526 | 522,521,526 | - | - | 500-526 | שטח ציבורי פתוח |
| 561,560 | - | - | - | 561,560 | ספורט ונופש |
| 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | יער (יער פארק חופי) |
| 580 | - | - | - | 580 | נחל/תעלה/מאגר מים |
| 600 | -- | - | - | 600 | דרך מאושרת |
| 610-623 | 610 | - | - | 610-623 | דרך מוצעת |
| 630 | - | - | - | 630 | דרך משולבת |
| 571,570 | 571 | - | - | 571,570 | קרקע חקלאית |
| 650-654 | - | - | - | 650-654 | שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | ← | מצב מאושר | | |
|----------|---------|---------------------|---------|-----------|-------------------------|------|
| אחוזים | דונם | יעוד | | אחוזים | דונם | יעוד |
| 10.8% | 174.351 | מגורים ג' | 0.36% | 5.718 | מתקני מים | |
| 0.1% | 1.589 | מתקנים הנדסיים | 1.02% | 16.441 | שטח פרטי פתוח | |
| 4.9% | 78.783 | מבנים ומוסדות ציבור | 2.59% | 41.560 | נחל/תעלה/מאגר מים | |
| 4.7% | 75.930 | קרקע חקלאית | 3.39% | 54.396 | שטח לתשתיות הנדסה ארצית | |
| 16.1% | 259.314 | שטח ציבורי פתוח | 3.36% | 53.926 | מגורים זמניים | |
| 3.2% | 52.038 | ספורט ונופש | 2.52% | 40.461 | דרך מאושרת | |
| 39.4% | 633.385 | יער | 2.94% | 47.18 | שטח ציבורי פתוח | |
| 3.2% | 51.973 | נחל/תעלה/מאגר מים | 83.84 % | 1347.255 | קרקע חקלאית | |
| 1.9% | 31.234 | דרך מאושרת | | | | |
| 10.9% | 174.394 | דרך מוצעת | | | | |
| 0.3% | 5.464 | דרך משולבת | | | | |
| 1.1% | 18.072 | מגורים ומסחר | | | | |

| | | | | | |
|------|----------|---------------------------------|------|----------|------------------|
| 1.3% | 20.244 | מסחר ותעסוקה | | | |
| 1.9% | 30.264 | שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים | | | |
| 100% | 1606.937 | סה"כ שטח התוכנית | 100% | 1606.937 | סה"כ שטח התוכנית |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

מגורים בבנייה רוויה

4.1.2 הוראות

4.1.2.1 עיצוב אדריכלי

- א. חומרי גמר - המבנים יחופו בגמר אבן או חומר קשית איכותי אחר על פי אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מערכות סולריות - תשולבנה בגגות המבנים בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי.
- ג. מעי מיזוג אויר - למערכות מיזוג אויר ימצא פתרון אסטטי במסתורי הכביסה להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. עומק מסתור הכביסה יהיה 1.2 מטר לפחות לשם תפעול יעיל ונוחות תחזוקה של מערכות מיזוג האוויר.
- ד. מסתורי כביסה - בחלקו הקדמי של המסתור ייעשה שימוש בחומרים עמידים, בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.
- ה. גגות - גגות המבנים עליהם תורה הועדה המקומית יטופלו כחזית חמישית.
- ו. ריצוף חוץ - הריצופים באזורי החניה ובירידות למרתפי החניה יהיו מאבן מתועשת באישור מהנדס הועדה.
- ז. תותרנה פרגולות מתכת, בטון ו/או עץ כחלק אינטגרלי מהבניין ויאשרו כחלק מהיתר בנייה. הפרגולות תהינה על פי פרט אחיד ומחייב לכל הבניין.

4.1.2.2 הוראות פיתוח

- א. בחזית דירות גן שפונות לרחוב מס' 2 - תישמר רצועת גינון ברוחב 1 מ' בתחום מגרש המגורים, לאורך הרחוב. רצועה מגוננת זו לא תוצמד לאף דירה.

- ב. בכל תא שטח יוקצה לפחות 20% כקרקע פנויה ומגוננת, ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך ההתדרה מי גשם ונגר עילי.

4.1.2.3 הוראות בינוי

- א. תמהיל יחידות הדיור:
 - לפחות 20% מהיחיד תהינה בשטח עד 85 מ"ר עיקרי
 - לפחות 50% מהדירות תהינה בשטח מינימלי של 105 מ"ר עיקרי
 - לפחות 30% מהדירות תהינה בשטח מינימלי של 125 מ"ר עיקרי
- ב. תותרנה מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליחיד.
- ג. יותרו מתקני רווחה לדיירי הבית. מתקני הרווחה לדיירי הבית יהיו כגון חדר כושר, חדר שומר. מתקני הרווחה ימוקמו בקומת המסד, במרתף או בקומת ביניים עד תקרת קומת המסד.
- ד. יותרו מחסנים בשטח של 8 מ"ר לכל יחיד, שימנו כשטחי שירות וימוקמו בקומת מרתף או בקומת קרקע.

- ה. יותר לבנות קומות קרקע בגובה של 4.5 מ'.
- ו. 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. החצר המשותפת תהיה גישה למבואה ותהיה מגוננת לפחות ב-50% משטחה.
- ז. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש במגבלות תכנית המפורטות 4.1.2.2.
- א. 4.1.2.4 הוראות מיוחדות למגרשים
מגרשים 101-102, 106-110 ו-230-231 הם מגרשים עם בניינים פינתיים עם דירוג בקומות עליונות. לקבוצות מגרשים 109-106, 230-231 תוגש תכנית בינוי משותפת בקני"מ 1:250 לאישור ועדה מקומית יבנה כתנאי למתן היתר בנייה.
- ב. לקבוצות מגרשים 201-202, 203-208, 220-223, 224-227, 240-245, 246-253 תוגש תכנית בינוי משותפת בקני"מ 1:250 לאישור ועדה מקומית יבנה כתנאי למתן היתר בנייה. יותר לחבר בין הבניינים בתוך הקבוצות על ידי קולונדות.
- ג. לקבוצות מגרשים 270-272+283, 273-274+260-261, 275-276+262, 263, 264-265+277-278, 279-280+266-267 ו-281-282 תוגש תכנית בינוי משותפת בקני"מ 1:250 לאישור ועדה מקומית יבנה כתנאי למתן היתר בנייה.
- ד. לקבוצות מגרשים 289-292 ו-293-296 תוגש תכנית בינוי משותפת בקני"מ 1:250 לאישור ועדה מקומית יבנה כתנאי למתן היתר בנייה.
- א. 4.1.2.5 חניה
החנייה תהיה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתרים אולם לא תפחות מ-1.7 מקומות חנייה ליחידת דיור.
- ב. החניות תהינה עיליות (30%) ותת-קרקעיות (70%). במגרשים מס' 261-272 החניות תהינה תת-קרקעיות בלבד.
- ג. תותר בניית רמפת חניה משותפת לשני מגרשים צמודים.

4.2 מגורים ומסחר

4.2.1 שימושים

מגורים בבנייה רוויה הכוללים מסחר בקומת הקרקע

4.2.2 הוראות

- א. 4.2.2.1 עיצוב אדריכלי
חזית המסחר תבנה לאורך על קו הבניין הקדמי המסומן במסמכי התכנית. חזית המסחר תלווה בסטיו עמודים מקורה שרוחבו יהיה 5 מ' כמפורט בנספח הבינוי. עיצובו של סטיו העמודים יהיה אחיד בכל מגרשי הייעוד.
- ב. מבני המגורים יכללו דירוג בקומות עליונות.
- ג. ייתר הוראות העיצוב האדריכלי לפי סעיף 4.1.2.1.
- א. 4.2.2.2 הוראות פיתוח
תוכן תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית.
- ב. בכל תא שטח יוקצה לפחות 20% משטח תא השטח כקרקע פנויה ומגוננת, ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך ההחזרה מי גשם ונגר עילי.
- א. 4.2.2.3 הוראות בינוי
תמהיל יחידות הדיור:
- לפחות 20% מהיחיד תהינה בשטח עד 85 מ"ר עיקרי
 - לפחות 50% מהדירות תהינה בשטח מינימלי של 105 מ"ר עיקרי
 - לפחות 30% מהדירות תהינה בשטח מינימלי של 125 מ"ר עיקרי

- ב. יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של 35 מ"ר ליחיד, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המוקנים בטבלת הזכויות ולא יחשבו במניין הקומות.
- ג. תותרנה מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליחיד.
- ד. יותרו מתקני רווחה לדיירי הבית, כגון חדר כושר, חדר שומר, חדרי אופניים ועגלות, שימנו כשטח שירות.
- ה. יותרו מחסנים בשטח של 8 מ"ר לכל יחיד, שימנו כשטחי שירות וימוקמו בקומת המרתף
- ו. תותרנה פרגולות מתכת, בטון ו/או עץ כחלק אינטגרלי מקומות המגורים ויאשרו כחלק מהיתר בנייה.
- ז. קומת הקרקע המסחרית תהיה בגובה 6 מ'.
- ח. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש במגבלות תכנית המפורטות 4.2.2.2.
- ה. למגרשים ביעוד זה תוגש תכנית בינוי משותפת בקני"מ 1:250 לאישור ועדה מקומית יבנה כתנאי למתן היתר בנייה וביצועם יהיה בהינף אחד.
- א. החניה, לרבות חניה תפעולית ושטחי התמרון הנדרשים לה, תהיה לפי התקן התקף בעת מתן ההיתרים אולם לא תפחת מ-1.7 מקומות חנייה ליחידת דיור.
- ב. החניות תהינה עיליות (30%) ותת-קרקעיות (70%).
- א. בתא שטח 103 תתאפשר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין דופן חזית המסחר בתא שטח זה לבין רחוב מס' 7 בתכנית.
- ב. זיקת ההנאה תירשם בנסח הרישום מקרקעין.
- ג. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מ'. ניתן שזיקת ההנאה תהיה מקורה בחלקה. תוואי זיקת ההנאה המופיע בתשריט ובנפח הבינוי הינו עקרוניים בלבד. תוואי סופי ייקבע בתכנית בינוי כאמור בסעיף 4.2.2.3.

4.2.2.5 חניה

4.2.2.6 זיקת הנאה למעבר הולכי רגל

4.3 מסחר ותעסוקה

4.3.1 שימושים

מסחר, משרדים, קליניקות

4.3.2 הוראות

4.3.2.1 עיצוב אדריכלי

- א. חומרי גמר - המבנים יחופו בגמר אבן או חומר קשיח איכותי אחר על פי אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מערכות סולריות - תשולבנה בגגות המבנים בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי.
- ג. מעי מיזוג אויר - למערכות מיזוג אויר ימצא פתרון אסטטי להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- ד. גגות - גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית.
- ה. ריצוף חוץ - הריצופים באזורי החניה ובירידות למרתפי החניה יהיו מאבן מתועשת באישור מהנדס הועדה.
- ו. מבני שירות - מבני האשפה, החשמל וכ"י ישולבו במבנה הראשי כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה.
- ז. שילוט הבניין מקומו ואופיו יהא באישור הועדה המקומית.
- א. תנאי לקבלת היתר בנייה - אישור היחידה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.
- ב. שימושים אסורים - אולם שמחות, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי

4.3.2.2 הוראות בינוי

- יבש, רחיצת מכוניות, תהליכי עיבוד בהליכים טרמיים (כמו בישול ואפייה) בכמות תעשייתית, יצור קוסמטיקה.
- ג. תוכן תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית.
- ד. בכל תא שטח יוקצה לפחות 20% משטח תא השטח כקרקע פנויה ומגוננת, ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך ההחדרה מי גשם ונגר עילי.
- ה. תותר הקמת גלריה לקומת קרקע, שטחה לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע.
- א. החניה והגישה לפריקה יופרדו ממערכת תנועת הולכי רגל הראשית.
- ב. בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים לחניה עד גבול המגרש, בתנאי שיוותר שטח פתוח פנוי ממרתפים וממבנים לצורך חלחול מי נגר.
- ד. החניה, לרבות חניה תפעולית ושטחי התמרון הנדרשים לה, תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף.
- ה. החניה לרכב שאינו רכב תפעולי תהיה תת קרקעית.
- 4.3.2.4 הערת אזהרה בתכנית האיחוד והחלוקה שתוכן לאחר תכנית זו, תירשם לגבי מגרש המסחר והתעסוקה הערת אזהרה על כך שהמגרש מצוי בתחום 375 מ' מאגני ההחדרה.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור

- 4.4.1 שימושים
- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת ותרבות.
מגרש מס' 305 ישמש לבי"ס יסודי.
- 4.4.2 הוראות
- 4.4.2.1 עיצוב אדריכלי
- א. חומרי גמר - המבנים יחופו בגמר אבן או חומר קשיח איכותי אחר על פי אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מערכות סולריות - תשולבנה בגגות המבנים בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי.
- ג. מע' מיזוג אויר - למערכות מיזוג אויר ימצא פתרון אסטטי להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- ד. גגות - גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית.
- ה. ריצוף חוץ - הריצופים באזורי החניה ובירידות למרתפי החניה יהיו מאבן מתועשת באישור מהנדס הועדה.
- 4.4.2.2 הוראות בינוי
- א. לא פחות מ-20% מתחומי המגרשים יוותרו ללא בינוי על ותת קרקעי לצרכי ניקוז וחילחול.
- ב. קו בניין מגרשי 304 ו-317 יהיה 5 מ' מגבולות המגרש ו-360 מ' מאגני החדרה. במגרשים הנדונים יהיו מבני ציבור שאינם מיועדים לשהייה יומיומית או ממושכת - יאסרו גני ילדים, מעונות יום ומועדונים לגיל הזהב, אך תתאפשר הקמתם של מוסדות ציבור בהם השהייה היא קצרה ושאינה יומיומית כגון: בתי כנסת, מקוה, ספריות וכד'.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.5.1 שימושים

עמוד 13 מתוך 28

16.11.2014

| | | |
|--|---------------|--------------|
| | מכללה | |
| | הוראות | 4.5.2 |
| א. חומרי גמר - המבנים יחופו בגמר אבן או חומר קשיח איכותי אחר על פי אישור מהנדס הועדה המקומית. | עיצוב אדריכלי | 4.5.2.1 |
| ב. מערכות סולריות - תשולבנה בגגות המבנים בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי. | | |
| ג. מעי מיזוג אויר - למערכות מיזוג אויר ימצא פתרון אסטטי להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. | | |
| ד. גגות - גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית. | | |
| ה. ריצוף חוץ - הריצופים באזורי החניה ובירידות למרתפי החניה יהיו מאבן מתועשת באישור מהנדס הועדה. | | |
| א. מגרש היעוד ישמש למכללה ויכלול כיתות לימוד, ספריות, אולמות לכנסים, מעבדות, מבני ומתקני ספורט וכן מעונות סטודנטים וסגל אורח, הסעדה, חנויות לציוד לימוד ומרכול בהיקף מצומצם, בכל בהתאם לפרוגרמה מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית טרם היתר בנייה ראשון במגרש | הוראות בינוי | 4.5.2.2 |
| ב. יותר ניוד שטח עיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע. | | |
| ג. לא פחות מ-20% מתחומי המגרשים יוותרו ללא בינוי על ותת קרקעי לצרכי ניקוז וחילחול. | | |

4.6 שטח ציבורי פתוח

| | | |
|--|----------------|--------------|
| | שימושים | 4.6.1 |
| שטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מגרשי ומתקני ספורט, מתקני משחק, שבילים, ומערכות תשתיות תת קרקעיות, כגון קווי מים, חשמל, ביוב, תקשורת, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבת מים, להשהיית מים בזמן סופות הגשם, תחנות סניקה וביוב. | הוראות | 4.6.2 |
| א. עצים יטופלו בהתאם לסקר העצים של תכנית זו. | | |
| ב. שבילי אופניים בשצ"פ יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ופיתוח תשתיות אחרות. | | |
| ג. מתקני תשתית לא יפריעו לרציפות השצ"פ ויבלטו מעל פני הקרקע רק עד שיעור שאינו עולה על שליש מגובהם. | | |

4.7 נחל

| | | |
|---|----------------|--------------|
| | שימושים | 4.7.1 |
| נחל יבנה כנחל טבעי הכולל טיילות ושבילים לאורכו וכן גישה לרכב תפעולי לצורך טיפול ואחזקת הנחל | הוראות | 4.7.2 |
| א. נספח הפיתוח לנחל יבנה הינו מחייב. | | |
| ב. החתך הטיפוסי להסדרת הנחל, המתואר בנספח הניקוז הינו מחייב, ובכל מקרה לא תותר הסדרת הנחל במובל סגור. | | |

- ג. תנאי להסדרת נחל יבנה – הגשת תכנית מפורטת להסדרת הנחל לאישור רשות הניקוז והמשרד להגנת הסביבה.
- ד. לא יעשה שימוש בבטון בגדות הנחל.
- ה. יריעות הבטון (הידרוטקס) באפיק הנחל יונחו בתחתית ערוץ הנחל בלבד. יש להשתמש ביריעות בטון עם מקדמי החלחול הגבוהים ביותר, ובעלי פתחי שתילה גדולים ביותר. היריעות יונחו במקומות רגישים במיוחד לאירוזיה.
- ו. כל עבודה בתחום הנחל תבוצע לאחר אישור רשות הניקוז.
- ז. יותר מעבר תשתיות עירוניות לרבות העברת קווי ביוב ודרך גישה ותחזוקה ותפעול של הקו ברצועת הנחל בהתאם להחלטת מהנדס העיר ובתיאום עם רשות הניקוז.
- ח. חל איסור מוחלט על הזרמת מי שפכים מכל סוג שהוא לאפיק הנחל.
- ט. בטיילת יותרו שבילי אופניים, פינות מנוחה ונוי, כל זאת בצורה שתאפשר שימוש בכלי מכני והנעתו לאורך הנחל לצרכי ביצוע עבודות תחזוקה במידת הצורך.
- י. רכיבי הפיתוח, כגון שבילים ואזורי שהייה מחוץ לגדות הנחל, יהיו בצידו העירוני של הנחל. בצדו המזרחי של הנחל, לכיוון השטחים הפתוחים, יש לפעול לשיקום ופיתוח צמחיה ללא הפרעה.
- יא. באפיק הנחל או סמוך לו תוקם מערכת איסוף מי קיץ והעברתם בשאיבה למקום מאושר.
- יב. ייצוב גדות הנחל ייעשה באמצעות צמחיה אופיינית לאזור.
- יג. ניתן יהיה במסגרת שיקום הנחל לאפשר מעבר להולכי רגל אשר מיקומו הסופי יקבע במסגרת התכנון המפורט לשיקום הנחל.

4.8 דרכים**4.8.1 שימושים**

ישמש למיסעות, לחנייות, למדרכות, למתקנים הנדסיים, לגינון, למעבר תשתיות, למתקני תקשורת וכו' ויטופלו לפי חתכים שיפורטו בנספח התנועה של התכנית.

4.8.2 הוראות

- א. הדרכים והחנייות תהינה בהתאם לנספח התנועה
- ב. שבילי אופניים יבוצעו בד בד עם סלילת הדרכים ופיתוח תשתיות אחרות.
- ג. תא שטח מס' 623 הוא מתארי ולצורך סלילתו יש לאשר תכנית מפורטת על ידי גוף התכנון המוסמך.

4.9 ספורט ונופש**4.9.1 שימושים**

מרכז ספורט, נופש, פנאי ואירועים

4.9.2 הוראות

- א. תותר הקמת מרכזי ספורט ונופש שיכללו מתקני ספורט, מקורים ושאינם מקורים, כגון טניס, סקווש, בריכות שחיה, אולמות ספורט, חדרי כושר, חדרי חוגים וכיוב'. כמו כן תותר הקמת מלתחות, שירותים, סאונות, מזנונים, מסעדות, אולמות כנסים וארועים, מבני הנהלה וחניה.
- ב. בשלב א' יבנו מתקני ספורט, מתקני מלתחות, חדרי חוגים ופעילות, מזנון, בית קפה ומסעדה ואולמות כנסים. בשלב ב' תאושר הקמת אולם אירועים לאחר ניצול של כ-60% מהזכויות בניה במגרשים.
- ג. הוראות בינוי מחייבות:
- מגרשי ספורט פתוחים יקבעו בחלק המזרחי של המגרש ומבנים סגורים בחלק המערבי שלו.
 - נטיעת שדרת עצים צפופה לאורך הדופן המערבית של המגרשים.
 - בריכת שחיה תהיה מקורה.
- שינוי הוראות בינוי אלה תחשב סטייה ניכרת.

4.10 יער (יער פארק חופי)

4.10.1 שימושים

בשטח זה יותרו כל השימושים המותרים ביעוד יער פארק חופי על פי תמ"א 22.

4.10.2 הוראות

- א. יער הפארק החופי מיועד לשיקום, שמירה וטיפול המגוון הטבעי, שימור דיונות חול ונופש בחיק הטבע.
- ב. כל פיתוח שטח יבוצע בתאום עם קרן קיימת לישראל וחברת מקורות לפי הנחיות תמ"א 22.
- ג. תותר נטיעת בוסתנים או צמחיית חולות בהתאם לצמחיה הטבעית של השטח ובתי הגידול, כקבוע בתמ"א 22.
- ד. הכנת השטח לנטיעה תהיה באמצעות תיחוח ידני בנקודות הנטיעה.
- ה. פעולות ממשק מותרות - נטיעה וזריעה, דילול זריעים, הסרת חוטרים, גיזום, טיפול וסילוק הגזם, שיקום העצים (עקב מחלות, מזיקים, שרפות), טיפול בצמחיה מתחרה, פעולות למניעת שרפות, עידוד הפצת זרעים מקומיים, הגנה נקודתית של עצים מבעלי חיים.
- ו. אזור הדיונות ומחשופי הכורכר יותרו ללא פיתוח כלשהו למעט הנחת חסימות למעבר לכלי רכב.
- ז. שימור וניהול השטח יתבצע לפי מסמך נספח ניהול ושיקום השטחים הפתוחים של "פארק החולות" המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

4.11 שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים

4.11.1 שימושים

ישמש לפרוזדור קו המוביל הארצי "ירקון מערב", לתחזוקה ולהגנה על הקו.

4.11.2 הוראות

- בפרוזדור הקו לא תותר לבצע בניה, לרבות חניוני רכב פתוחים, או נטיעת עצים.
- תותר חצייה של מערכות תשתית עירונית כגון דרכים וקווי תשתית וכן שתילת דשא בלבד.

4.12 מתקנים הנדסיים**4.12.1 שימושים**

מתקנים קיימים להחדרת מים באחריות חברת מקורות (מגרשי מס' 950 – 953).

4.12.2 הוראות

- א. תחנות ההחדרה תהיינה מגודרות ונעולות.
- ב. תשמרנה דרכי גישה למשאיות פריקה למתקנים אילו לצורכי אחזקה.
- ג. כל קידוחי הפקה של שפד"ן (הקיימים ומתוכננים) לא יהיו קרובים מ-10 מ' למבני מגורים וציבור. יידרש פתרון לשביעות רצון מה"ע למניעת רעש מקידוחים למבנים הקרובים.

4.13 קרקע חקלאית**4.13.1 שימושים**

קרקע חקלאית

4.13.2 הוראות

- א. יותר עיבוד חקלאי.
- ב. הקרקע החקלאית תשמש פשט הצפה לנחל יבנה בהתאם לנספח הניקוז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעד | מס' תא שטח | גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (%) משטח תא השטח | מספר יחיד | צפיפות (יחיד לזונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קדמי | צדדי-ימני | צדדי-שמאלי | אחורי |
|-----|------------|----------------------------|--------------------|-------|--------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|------------|----------|------|-----------|------------|-------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | |
| | | | שרות | עיקרי | | | | | | | | | | | | | |
| | 101 | 4,801 | 4,290 | 8,580 | - | 7,020 | 19,890 | 414% | 55 | 78 | 11 | 52 | ק.ק.12+ג | 1 | | | |
| | 102 | 4,605 | 4,290 | 8,580 | - | 7,020 | 19,890 | 432% | 55 | 78 | 12 | 52 | ק.ק.12+ג | 1 | | | |
| | 106 | 3,620 | 2,750 | 5,500 | - | 4,500 | 12,750 | 352% | 55 | 50 | 15 | 56 | ק.ק.13+ג | 1 | | | |
| | 107 | 3,893 | 2,750 | 5,500 | - | 4,500 | 12,750 | 328% | 55 | 50 | 14 | 56 | ק.ק.13+ג | 1 | | | |
| | 108 | 4,288 | 2,750 | 5,500 | - | 4,500 | 12,750 | 297% | 55 | 50 | 13 | 56 | ק.ק.13+ג | 1 | | | |
| | 109 | 3,943 | 2,750 | 5,500 | - | 4,500 | 12,750 | 323% | 55 | 50 | 14 | 56 | ק.ק.13+ג | 1 | | | |
| | 110 | 5,603 | 4,345 | 8,690 | - | 7,110 | 20,145 | 360% | 55 | 79 | 13 | 52 | ק.ק.12+ג | 1 | | | |
| | 201 | 2,479 | 2,200 | 4,400 | - | 3,600 | 10,200 | 411% | 55 | 40 | 16 | 52 | ק.ק.12+ג | 1 | | | |
| | 202 | 2,410 | 1,100 | 2,200 | - | 1,800 | 5,100 | 211% | 55 | 20 | 8 | 28 | ק.ק.5+ג | 1 | | | |
| | 203 | 2,453 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 312% | 55 | 30 | 12 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 204 | 2,438 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 314% | 55 | 30 | 12 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 205 | 2,431 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 315% | 55 | 30 | 12 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 206 | 2,431 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 315% | 55 | 30 | 12 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 207 | 2,788 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 274% | 55 | 30 | 11 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 208 | 2,345 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 326% | 55 | 30 | 13 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 220 | 2,344 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 326% | 55 | 30 | 13 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 221 | 2,345 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 326% | 55 | 30 | 13 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 222 | 2,349 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 326% | 55 | 30 | 13 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 223 | 2,316 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 330% | 55 | 30 | 13 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 224 | 2,313 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 331% | 55 | 30 | 13 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 225 | 2,301 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 332% | 55 | 30 | 13 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 226 | 2,312 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 331% | 55 | 30 | 13 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 227 | 2,313 | 1,650 | 3,300 | - | 2,700 | 7,650 | 331% | 55 | 30 | 13 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 230 | 3,388 | 2,035 | 4,070 | - | 3,330 | 9,435 | 278% | 55 | 37 | 11 | 31 | ק.ק.6+ג | 1 | | | |
| | 231 | 3,159 | 2,035 | 4,070 | - | 3,330 | 9,435 | 299% | 55 | 37 | 12 | 31 | ק.ק.6+ג | 1 | | | |
| | 240 | 2,879 | 1,870 | 3,740 | - | 3,060 | 8,670 | 301% | 55 | 34 | 12 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 241 | 2,796 | 1,870 | 3,740 | - | 3,060 | 8,670 | 310% | 55 | 34 | 12 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 242 | 3,631 | 1,870 | 3,740 | - | 3,060 | 8,670 | 239% | 55 | 34 | 9 | 31 | ק.ק.6+ג | 1 | | | |
| | 243 | 3,797 | 1,870 | 3,740 | - | 3,060 | 8,670 | 228% | 55 | 34 | 9 | 31 | ק.ק.6+ג | 1 | | | |
| | 244 | 3,114 | 1,870 | 3,740 | - | 3,060 | 8,670 | 278% | 55 | 34 | 11 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 245 | 3,436 | 1,870 | 3,740 | - | 3,060 | 8,670 | 252% | 55 | 34 | 10 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 246 | 2,437 | 1,870 | 3,740 | - | 3,060 | 8,670 | 356% | 55 | 34 | 14 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 247 | 2,302 | 1,870 | 3,740 | - | 3,060 | 8,670 | 377% | 55 | 34 | 15 | 38 | ק.ק.8+ג | 1 | | | |
| | 248 | 3,378 | 1,870 | 3,740 | - | 3,060 | 8,670 | 257% | 55 | 34 | 10 | 31 | ק.ק.6+ג | 1 | | | |

מגורים ג'

ע"פ המסומן בתשריט ובנספח בינוי

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסיית משטח תא (השטח) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קדם י י | צד-י ימני | צד-י שמאלי | אחוזי |
|-------------|------------|------------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|-----------------------|-----------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|---------|-----------|------------|-------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | | |
| מגורים ג' * | 249 | 3,724 | 3,740 | 1,870 | - | 3,060 | 8,670 | 233% | 55 | 34 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 250 | 2,951 | 3,740 | 1,870 | - | 3,060 | 8,670 | 294% | 55 | 34 | 38 | ק.ק. +8 | 1 | | | | |
| | 251 | 2,930 | 3,740 | 1,870 | - | 3,060 | 8,670 | 296% | 55 | 34 | 38 | ק.ק. +8 | 1 | | | | |
| | 252 | 3,680 | 3,740 | 1,870 | - | 3,060 | 8,670 | 236% | 55 | 34 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 253 | 3,262 | 3,740 | 1,870 | - | 3,060 | 8,670 | 266% | 55 | 34 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 260 | 1,805 | 2,420 | 1,210 | - | 1,980 | 5,610 | 311% | 55 | 22 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 261 | 2,008 | 2,420 | 1,210 | - | 1,980 | 5,610 | 279% | 55 | 22 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 262 | 1,840 | 2,420 | 1,210 | - | 1,980 | 5,610 | 305% | 55 | 22 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 263 | 1,840 | 2,420 | 1,210 | - | 1,980 | 5,610 | 305% | 55 | 22 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 264 | 2,267 | 2,420 | 1,210 | - | 1,980 | 5,610 | 247% | 55 | 22 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 265 | 2,283 | 2,420 | 1,210 | - | 1,980 | 5,610 | 246% | 55 | 22 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 266 | 1,810 | 2,420 | 1,210 | - | 1,980 | 5,610 | 310% | 55 | 22 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 267 | 1,794 | 2,420 | 1,210 | - | 1,980 | 5,610 | 313% | 55 | 22 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 270 | 1,432 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 356% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| | 271 | 1,704 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 299% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| | 272 | 1,737 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 294% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| | 273 | 1,460 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 349% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| | 274 | 1,649 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 309% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| | 275 | 1,662 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 307% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 276 | 1,662 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 307% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| | 277 | 1,934 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 264% | 55 | 20 | 31 | ק.ק. +6 | 1 | | | | |
| | 278 | 1,930 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 264% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| | 279 | 1,643 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 310% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| | 280 | 1,616 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 316% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| | 281 | 1,749 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 292% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| | 282 | 1,729 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 295% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | |
| 283 | 1,704 | 2,200 | 1,100 | - | 1,800 | 5,100 | 299% | 55 | 20 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | | |
| 289 | 1,638 | 2,090 | 1,045 | - | 1,710 | 4,845 | 296% | 55 | 19 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | | |
| 290 | 1,752 | 2,090 | 1,045 | - | 1,710 | 4,845 | 277% | 55 | 19 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | | |
| 291 | 1,683 | 2,090 | 1,045 | - | 1,710 | 4,845 | 288% | 55 | 19 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | | |
| 292 | 1,811 | 2,090 | 1,045 | - | 1,710 | 4,845 | 268% | 55 | 19 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | | |
| 293 | 2,047 | 2,090 | 1,045 | - | 1,710 | 4,845 | 237% | 55 | 19 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | | |
| 294 | 2,081 | 2,090 | 1,045 | - | 1,710 | 4,845 | 233% | 55 | 19 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | | |
| 295 | 2,067 | 2,090 | 1,045 | - | 1,710 | 4,845 | 234% | 55 | 19 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | | |
| 296 | 2,029 | 2,090 | 1,045 | - | 1,710 | 4,845 | 239% | 55 | 19 | 28 | ק.ק. +5 | 1 | | | | | |

| יעד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מרבי מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | תכנית (%) משטח תא (השטח) | מספר יחיד | צפיפות (יחיד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה |
|----------------------------|------------|----------------------------|-------------------|--------|--------------------|-------|--------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------|-------|-----------------------|----------------|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | שרות | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | | עיקרי | שרות | צדדי | שמאלי | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מגורים ומסחר * | 103 | 6,616 | 8580 | 4290 | 7020 | 324% | 78 | 15 | 52 | 2 | ק.ק. +12+ג | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 21410 | | | |
| | 104 | 5,821 | 8580 | 4290 | 7020 | 368% | 78 | 16 | 52 | 2 | ק.ק. +12+ג | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 21410 | | | |
| | 105 | 5,635 | 8580 | 4290 | 7020 | 380% | 78 | 13 | 52 | 2 | ק.ק. +12+ג | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 21410 | | | |
| מסחר ותעסוקה | 400 | 13,682 | 12,000 | 7,200 | 49,200 | 360% | - | - | 28 | 3 | ק.ק. +2 למסחר ק.ק. +6 למשרדים | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 24,000 | | | |
| | 401 | 6,562 | 5,000 | 2,800 | 20,300 | 310% | - | - | 12 | 2 | ק.ק. +2 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 10,500 | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 300 | 37,654 | 57,000 | 14,500 | 100,834 | 268% | - | - | 18 | 1 | ק.ק. +3 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 30,000 | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 301 | 1,860 | 2,232 | 744 | 4,465 | 240% | - | - | 10 | 1 | ק.ק. +1 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 1,488 | | | |
| | 302 | 1,409 | 1,695 | 565 | 3,390 | 240% | - | - | 10 | 1 | ק.ק. +1 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 1,130 | | | |
| | 303 | 962 | 1,157 | 386 | 2,314 | 240% | - | - | 10 | 1 | ק.ק. +1 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 771 | | | |
| | 304 | 1,332 | 1,595 | 532 | 3,191 | 240% | - | - | 10 | 1 | ק.ק. +1 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 1,064 | | | |
| | 305 | 14,766 | 26,475 | 8,825 | 47,066 | 320% | - | - | 18 | 1 | ק.ק. +3 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 11,767 | | | |
| | 306 | 1,346 | 1,600 | 533 | 3,200 | 240% | - | - | 10 | 1 | ק.ק. +1 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 1,067 | | | |
| | 307 | 7,998 | 14,407 | 4,802 | 25,612 | 320% | - | - | 15 | 1 | ק.ק. +2 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 6,403 | | | |
| | 308 | 991 | 1,188 | 396 | 2,376 | 240% | - | - | 10 | 1 | ק.ק. +1 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 792 | | | |
| | 309 | 991 | 1,188 | 396 | 2,376 | 240% | - | - | 10 | 1 | ק.ק. +1 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 792 | | | |
| | 310 | 1,002 | 1,201 | 400 | 2,402 | 240% | - | - | 10 | 1 | ק.ק. +1 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 801 | | | |
| | 312 | 1,257 | 1,506 | 502 | 3,012 | 240% | - | - | 10 | 1 | ק.ק. +1 | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | 811 | | | |

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | מתחת לכניסה הקובעת | | מספר קדמי | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | |
|-----------------|------------|------------------------------|--------------------|-------------------|------|-------|-----------------|-----------|--------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|-----------|-------------------------|---------|-----------------|-------------------------|------|
| | | | מטחח לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | שדות | עיקרי | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | צד ימני | צד שמאלי | אחורי | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | שדות | עיקרי |
| ספורט ונופש | 313 | 864 | 1,036 | 345 | - | 691 | 2,072 | 240% | 50 | - | - | 1 | ק.ק. 1+ | 10 | - | - | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | |
| | 314 | 2,049 | 2,456 | 819 | - | 1,638 | 4,912 | 240% | 50 | - | - | 1 | ק.ק. 1+ | 10 | - | - | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | |
| | 317 | 1,523 | 1,823 | 608 | - | 1,215 | 3,645 | 240% | 50 | - | - | 1 | ק.ק. 1+ | 10 | - | - | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | |
| | 318 | 1,765 | 2,117 | 706 | - | 1,411 | 4,233 | 240% | 50 | - | - | 1 | ק.ק. 1+ | 10 | - | - | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | |
| שטח ציבורי פתוח | 561 | 26,573 | 5,000 | 1,000 | - | 3,000 | 9111 | 34% | 25 | - | - | 1 | ק.ק. 1+ | 15 | - | - | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | |
| | 562 | 25,465 | 4,500 | 900 | - | 2,700 | 8109 | 32% | 25 | - | - | 1 | ק.ק. 1+ | 15 | - | - | ע"פ המסומן בנספח הבינוי | |
| | 500 | 9925 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 501 | 2388 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 502 | 35,549 | 20 | - | - | - | 20 | 0.05% | 0.05 | - | - | - | ק.ק. 1+ | 10 | - | - | - | |
| | 503 | 2,889 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 504 | 1103 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 505 | 40,722 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 506 | 341 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 507 | 213 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 508 | 1,820 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 509 | 2,582 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 510 | 1,754 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 511 | 1,318 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 512 | 1,395 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 513 | 1997 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 514 | 2073 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 515 | 9802 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 516 | 512 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 517 | 650 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 518 | 2905 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 519 | 541 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 520 | 707 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 521 | 31,367 | 60 | 12 | - | - | 72 | 0.02% | 0.02 | - | - | - | - | ק.ק. | 4 | - | - | - |
| | 522 | 14,303 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 523 | 2,469 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 524 | 2,054 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 525 | 547 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 526 | 87,388 | 50 | - | - | - | 50 | 0.06% | 0.06 | - | - | - | - | ק.ק. | 4 | - | - | - | |
| יער | 550 | 633,385 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| קרקע | 570 | 61301 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכנית (%) משטח תא (השטח) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | |
|---------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|------|--------------------|--------|-----------------------|--------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|------------|-------------|-----------------|---|---|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | קדמ' י | | | | | | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחוזי | | |
| | | | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | | | |
| חקלאית | 571 | 14629 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| נחל/תעלה/מא גר מים | 580 | 51793 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| דרך מאושרת | 600 | 31428 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| דרך מוצעת | 610 | 78814 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 611 | 6452 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 612 | 9398 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 613 | 6304 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 614 | 5041 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 615 | 27735 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 616 | 3445 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 617 | 5048 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 618 | 2210 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 619 | 5558 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 620 | 4144 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 621 | 2629 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 622 | 2812 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 623 | 14804 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | דרך משולבת | 630 | 5464 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים | 650 | 8376 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 651 | 382 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 652 | 6251 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 653 | 15255 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| מתקנים הנדסיים | 700 | 385 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 701 | 532 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 702 | 282 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 703 | 390 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

* בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג בשטח 35 מ"ר ליח"ד. לא ינתן לנייד שטחים אלה לשימושים אחרים.
 בנוסף יותרו 350 מ"ר שטח עיקרי במבנה לרווחת הדיירים בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2.3. לא ינתן לנייד שטחים אלה לשימושים אחרים.
 במקרה של סתירה בין שטחי הבנייה הרשומים בטבלה זו לבין אחוזי הבנייה הרשומים בטבלה זו, יקבעו הזכויות לפי פירוט שטחי הבנייה שבטבלה זו.

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים להיתר בניה**
- 6.1.1 מכוח תכנית זאת ניתן להוציא היתרי בנייה בתנאים הבאים:**
- 6.1.2** הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית בקנה מידה 1:250 שתכלול:
- א. הוראות מפורטות בדבר צורת הבינוי, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכי.
- ב. הסדרי ניקוז וחלחול; לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת.
- ג. פתרונות תנועה וחניה לרבות חניה תפעולית במקום שידרש, אופן החיבור לתשתיות עירוניות, פריסת מתקני אשפה, אשר יבנו בגבולות החלקה, ועיצוב מתקני האשפה, הגז ופילרים.
- ד. חצרות פרטיות בתחום המגרשים בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2.3.
- 6.1.3** הסדרת קרקעית נחל יבנה באשור עיריית יבנה, משרד הגנת הסביבה ורשות הניקוז.
- 6.1.4** תנאי להיתר בנייה בתאי שטח מס' 282 ו-314 יהיה הריסתה של תחנת השאיבה לביוב של מושב בן זכאי (מסומנת כמבנה להריסה בתאי שטח מס' 515 ו-520 בתשריט תכנית זו). ההריסה וההעתקה תבוצע באישור מועצה אזורית חבל יבנה ומשרד הבריאות, בתאום עם מושב בן זכאי ועיריית יבנה.
- 6.1.5** היתרי בניה לבריכות שחיה ועסקי מזון בשטחי הספורט והמסחר יאושרו על ידי לשכת הבריאות הנפחתית (רחובות).
- 6.1.6** תנאי להיתרי בניה לאחר שמט"ש יבנה יהיה בספיקה של מעל 85% - תחילת שדרוג מט"ש יבנה. תחילת ביצוע בפועל של תשתיות ראשיות הדרושות למימוש התכניות, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובהתאם למתואר בנספח הביוב והניקוז למתחם. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן קליטתם, סוגי חיבוריהן וזמני ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר יבנה ויתוכננו לפי הוראותיו
- 6.1.8** תנאי להיתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י העקרונות המפורטים בנספח הניקוז.
- 6.1.9** מתן היתר בנייה למגורים יותנה בביצוע בד בבד של שטחים ציבוריים סמוכים.
- 6.1.10** תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תחילת ביצוע מחלף אשדוד צפון לרבות רמפה המחברת בין השכונה ובין המחלף.
- 6.1.11** תנאי להוצאת היתר בנייה מעבר ל-1,000 יח"ד יהיה קיומה בפועל של מערכת תחבורה ציבורית המקשרת את השכונה עם תחנת הרכבת דרך מרכז העיר, לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- 6.1.12** **התניית היתרי בניה למגורים בפיתוח פארק החולות:**
- היתרי בנייה למגורים יותנו בפיתוח פארק החולות כמפורט להלן ובתיאום עם קק"ל:
- א. תנאים למתן היתרי בנייה ראשונים בתכנית:
- ביצוע חסימות למעבר כלי רכב לפארק החולות.
 - פינוי מצבורי פסולת ועצים מתים משטח פארק החולות.
- ב. תנאים להיתרי בנייה מעל 50% מסך היח"ד בתכנית:
- הסדרה ויזואלית של שדרת השקמים שבפארק החולות ע"י גיזום וכד', תוך שימור עצי השקמה, עצים בוגרים נוספים וצמחי בלוטה פלישתית לאורך שדרת השקמים.
 - הסרת צמחיה פולשנית באזור שדרת השקמים.
- ג. תנאים להיתרי בניה מעל 75% מסך היח"ד בתכנית:
- הסדרת מסלול הליכה לאורך שדרת השקמים.
 - הסדרת השקיה לשקמים.
- 6.1.13** תאום פיתוח יער הפארק החופי עם רשות העתיקות.
- 6.1.14** אישור נספח תשתיות שיאושר על ידי מהנדס העיר שיכלול בין היתר, קו תשתיות לאורך הדרכים שיינתן מענה לתשתיות קוויות וביניהן קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, קו גז עתידי וכיוצא ב.

- 6.1.15 העמקת תחתית אפיק נחל שורק באזור שפך נחל יבנה לאורך כ-100 מ' למניעת טיבוע
- 6.1.16 תנאי להיתר בנייה במגרשים שמצויים במרחק עד 300 מ' מציר מסילת הברזל יהיה הגשת דו"ח אקוסטי שיאושר ביחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- 6.1.17 תנאי להיתר בניה תאום מול מקורות להעתקת הצנרת ובחינה אקוסטית למבנים נמצאים ממרחק פחות מ-100 מ' מתחנות החדרה.
- 6.1.18 היתר בניה להקמת גן אירועים במגרשים 562,561 יינתן לאחר שיוכח כי יש הפרדה מוחלטת בין בריכת שחיה ואולם אירועים להפעלת שני האתרים בצורה עצמאית.
- 6.1.19 תנאי להיתר לאולמות אירועים במגרשים 562,561 – אישור דו"ח אקוסטי ביחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- 6.1.20 תנאי לאכלוס מבנים שמצויים במרחק עד 300 מ' מציר מסילת הברזל - אישור מה"ע לכך שהבנייה בוצעה בהתאם לדו"ח האקוסטי.
- 6.1.21 אישור פקוד היערות טרם כריתה או העתקה של עץ ובהתאם לנספח העצים

6.2 חניה

- 6.2.1 החנייה למגורים תהיה בתחום המגרשים ולפי המפורט בסעיף 4 ביעודי קרקע ושימושים. החנייה למסחר ולמוסדות ציבור תהיה ע"פ תקן החנייה הארצי.

6.3 בנייה ירוקה

- תכנון הבניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים)", גרסא מעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך ממכון התקנים. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או אישור רשות מקומית להתאמת הבניין לעקרונות הבניה הירוקה על פי ניקוד התקן וכפי שייקבע בתנאים להיתר הבניה.
- נושאי החובה, המפורטים פירוט משלים בנספחי התכנית, יהיו:**
- העמדת מבנים במגרש הפנית מירב חזיתות עיקריות לכיוון דרום או צפון, ככל הניתן במסגרת התב"ע, לניצול קרינת שמש הטבעית באופן מיטבי במבנים מעל 10 קומות ביצוע בחינת השפעת הרוחות על נוחות הדיירים.
 - תכנון אדריכלי של המבנה באופן שייטב עם הדיירים לנושא אורזר ותאורה טבעיים, לפי הניתוח האקלימי והנחיות שהוצעו בנספח לבניה ירוקה.
 - ביצוע דו"ח הצללות לבחינת השמירה על זכויות שמש ויחסי גומלין מול מבנים שכנים ושטחים פתוחים.
 - תכנון בידוד משופר במבנה על פי תקן 5282 או גירסה מעודכנת בעת הבקשה. (בכפוף להגדרות הרשות המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בניה)
 - הקצאת שטחים לנושאי מחזור, אופניים, מערכות סולריות, לפי הנחיות העירייה בזמן הגשת היתר הבניה
 - טיפול בפסולת בניין - טיפול ע"י מחזור בפסולת בניין באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה
 - ניהול סביבתי של מהלך הבניה - הכנת תוכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת מפגעי סביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'. ראה הנחיות בנספח בניה ירוקה.
 - חיסכון במים בפיתוח שטח – שימוש בצמחייה חסכונית, ותאורה חיצונית חסכונית, ראו הנחיות בנספח בניה ירוקה.
 - מערכות – מיזוג אוויר, הסקה, סולארי יתוכננו ויידרשו להצגת אמצעים לחיסכון אנרגטי.
 - חניונים - בתכנון חניונים תת קרקעיים ישולבו היבטי אוורור ותאורה טבעיים
 - תיעוד – הליך התכנון והביצוע יתועד לצורך פיקוח על כלל התהליך.
- הגשה - אופן הגשת תיק תכנון ירוק יוגש לרשות המקומית ולמכון התקנים כחלק מהליך קבלת היתר הבניה וטופס 4, רמת הפירוט הראשונית הנדרשת לקבלת היתר הבניה ואופן ההתקשרות עם מכון התקנים יוגדרו בתנאים להיתר בניה.

- 6.4 גידור**
6.4.1 במגרשים למגורים גדרות יותרו עד גובה 1.2 מ' ממפלס הרחוב בחזית המבנה.
 בחזית כל המגרשים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים הגדרות תהיינה מחופות אבן או כורכרית בהתאם להוראות מהנדס הועדה ובהתאם לנספח הפיתוח הכולל שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 6.5 נגישות לאנשים עם מוגבלות**
 - הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918.
- 6.6 היטל השבחה**
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה של יבנה תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.
- 6.7 הפקעות**
 מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור (למעט מגרשים 300, 561 ו-562) יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"י שם הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י.
- 6.8 תשתיות**
 לרשות המקומית, או למי שיפעל מטעמה או בהרשאתה תהיה אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי, הנחת צנרת ותשתיות וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות, מבלי להתחשב בגבולות המגרשים לפי התכנית, והכל תוך תאום עם חב' מקורות.
- 6.9 ביוב**
 א. לא יותרו פתרונות ביוב בבורות סופגים אלא ורק חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.
 ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וכרמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.
 ג. טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.
- 6.10 ניקוז**
 א. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית. תכנית הניקוז תועבר לאישור רשות הניקוז.
 ב. נספח הניקוז ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי הנגר להשחייה בשצ"פים ולהחדרה טבעית ואיסוף עודפי המים במדה ויחיו, למערכת הניקוז.
 ג. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו.
 ד. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש, או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי המים שיוצרו בעת סופות גדולות.
 ה. בכל מגרש תוקצה תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר השהיה והחדרה טבעית של מי הנגר העילי בתחום המגרש.
 ו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ז. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
 ח. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים הנדסיים להגברת העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר.
 ט. מתקני ההחדרה ופתרונות הנדסיים אחרים להשהיה והחדרת מי נגר יקבלו את חוות הדעת של רשות המים.
- 6.11 חשמל**
 מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל. בתכניות מפורטות יקבע מיקום השנאים בתיאום בין חברת חשמל, עמוד 25 מתוך 28

מהנדס העיר יבנה, מהנדס הועדה ובאישור הועדה המקומית.

6.12 תקשורת

קווי תקשורת למיניהם, טלפון טלויזיה בכבלים וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על-פי התקנים המאושרים.

6.13 מים

עיריית יבנה תהיה ספק המים היחיד לשימושי הקרקע שייבנו במתחם. צנרת המים ומתקני המים יותקנו בהתאם להנחיות מחלקת המים של עירייה ובהתאם לתקנים קיימים.

6.14 שמירת איכות הסביבה

הגדרות:

א. מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום, לשינוי איכות הסביבה (אוויר, קרקע ומים עיליים ותחתיים), ו/או חורגים מהוראות כל דין.

ב. רשות סביבתית

המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה האזורית לאיכות סביבה.

ג. תקנים לפליטת מזהמים

תקנים לפליטת מזהמים לאוויר על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואמנת התעשיינים כפי שתעדכן מעת לעת ולהוראות חוקי העזר של עיריית יבנה.

שימושים מותרים:

בתחום התכנון יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

שפכים:

- א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי צריכה לעמוד בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת ביוב) התשע"א – 2011.
- ב. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום ומניעת מטרדי ריח.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור עסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

חומרים מסוכנים:

עסקים או מפעלים העושים שימוש או מחזיקים/מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בהיתר רעלים, בחוק חומרים מסוכנים בכמות העולה על המחייב כמשמעותו בחוק הנ"ל, יידרשו בהכנת סקר סיכונים עפ"י הנחיות ובאישור הרשות הסביבתית. תאסר אחסנה ו/או שימוש בחומה"ס היוצרים פוטנציאל סיכון אשר טווח ההשפעה שלו חורג מחוץ לתחום המגרש בו הם מאוחסנים.

אנרגיה ואיכות הסביבה:

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, סולר (למעט גנרטורים), רוח ואנרגיה סולרית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

פסולת:

- א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- ב. המתקנים לאיסוף פסולת בייתית יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- ג. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
- ד. פסולת "חומרים מסוכנים" – יש לאכסן ולטפל בהתאם להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) – תשנ"א-1990.
- ה. פינוי פסולת הבנין אשר ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט – 1998. טיפול בפסולת בניין -

- טיפול ע"י מחזור בפסולת בניין באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- ו. יעשו הכנות נדרשות למרכזי מחזור שכונתיים והפרדת פסולת במקור.
 - ז. בשלב היתרי הבנייה תתוכנן מעי הפינוי והטיפול באשפה בהתאם לדרישות הפרדת פסולת במקור.

זיהום אוויר מחניונים:

- א. בחניונים התת קרקעים תובטח איכות אוויר אוורור שתותקן על פי הנחיות המשרד לאיה"ס, מערכת אוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.
- ב. פתחי כניסת האוויר לחניון (במידה וקיימת יניקה אקטיבית מבחוץ) לא ימוקמו (במידה האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר כגון בצד כביש ראשי.
- ג. פתחי יציאת אוויר המנוקז מהחניון (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון), יופנו לכיוון הרחוב ולא ימוקמו (במידה ואפשר) בקרבת בנינים בהם קיימת פעילות אנושית מתמשכת (מגורים או מסחר/משרדים).
- ד. יש לצרף לבקשה להיתר חוות דעת של יועץ מיזוג האוויר שתכנן את החניון.
- ה. חוות דעת תפרט את הפתרונות המוצעים להפעלת החניון התת קרקעי תוך הבטחת איכות אוויר נאותה, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. צינור הפליטה של גזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקום למטרדי ריח ועשן למשתמשים במבנה.

זיהום אור:

לאורך כביש מס' 1 ובמגרשים 561 ו-562 תתוכנן תאורה להפחתת זיהום אור לשטחים הפתוחים.

6.15 חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו, לאישור הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

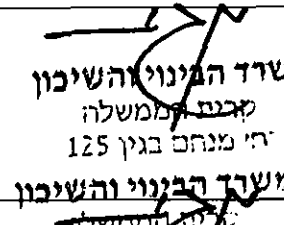
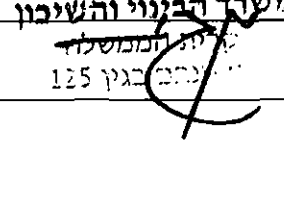
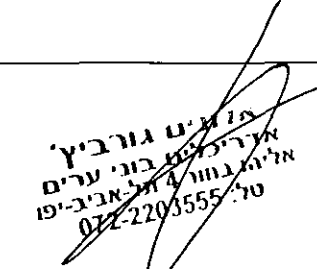
7.1 שלבי ביצוע

תחילת ביצוע מחלף אשדוד צפון לרבות רמפה המחברת בין השכונה ובין המחלף יהיה תנאי להיתר בניה ראשון.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|----------|--|--|-----------|----------------|------------------|
| 8.12.14 |  <p>משרד הבינוי והשיכון קבוצת הממשלה רח' מנחם בגין 125 משרד הבינוי והשיכון</p> | משרד הבינוי והשיכון | 310776539 | טימור מגרלי | מגיש התכנית |
| 3.12.14 |  <p>משרד הבינוי והשיכון קבוצת הממשלה רח' מנחם בגין 125</p> | משרד הבינוי והשיכון | 310776539 | טימור מגרלי | יזם בפועל |
| | | הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה | 079374336 | דוד שטרית | |
| | | מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל/מרכז עיריית יבנה | | | בעלי עניין בקרקע |
| | | אחרים | | | |
| 11/12/14 |  <p>אדריאל גורביץ' אדריאל גורביץ' בוני ערים רח' מנחם בגין 4 תל אביב-יפו טל: 072-2203555</p> | אלונים גורביץ' אדריכלים | 024841900 | עדו אלונים | עורך התכנית |

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מהאמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לנימוש 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 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לכני כל חוזה יעפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגינו השטה ככלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ניתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מערכת מאתנו על-ידי זכויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

החתימה ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

דוד אדריאל מרחב עסקי מרכז אדריכלי מרחב עסקי מרכז

08-12-2014

אדריאל גורביץ' בוני ערים
רח' מנחם בגין 4 תל אביב-יפו
טל: 072-2203555