

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0237081

מע"ר יבנה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
28-07-2016
נתקבל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
יבנה "יבנה"
תוכנית מפורטת/בינוי מס' 404-0237081
בישיבה מס' 201402 מיום 28.05.14
להמליץ על אישור התכנית
הוחלט
מנהל תכנון
מזכיר הועדה

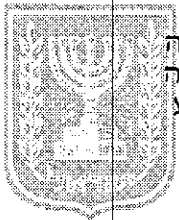
מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 404-0237081
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ביום 27.12.15 לאשר את התכנית
התכנית נקבעה טענה אישור
מנו מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

עיריית יבנה
אגף הנדסה
28-07-2016
נתקבל

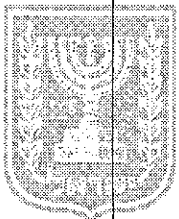
דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית מתייחס למרכז העסקים ההיסטורי של העיר יבנה. השטח מאופיין בשימושים מעורבים והבנייה נעשתה במשך תקופה ארוכה. התכנית מגדירה מסגרת תכנונית שתאפשר פיתוח מרכז עסקים מודרני הכולל שימושים של מסחר, משרדים ומבני ציבור לרבות איתור שטח לבניין בית העירייה, וכן בנייני מגורים עד 22 קומות. התכנית כוללת 383 יחידות דיור, 150 יחידות דיור מיוחד. מסחר 13,700 מ"ר (שטח עיקרי), תעסוקה 29,500 מ"ר (שטח עיקרי), מוסדות ציבור 13,200 מ"ר (שטח עיקרי) ו- 7,000 מ"ר (שטח עיקרי) לבניין עירייה חדש. בתחום השטח קיים מבנה היסטורי של קבר רבן גמליאל המצוי בתחום שטח שיועד לגן ציבורי והידוע ברבים כגן הסנהדרין.

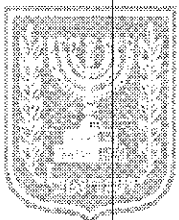
התכנית כוללת הוראות לשימור, הן של קבר רבן גמליאל והן הוראות להגנה על העצים הבוגרים הקיימים בתחום שטח הגן.



תכנון זמין
מונה תדפיס 43



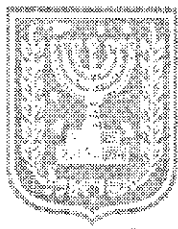
תכנון זמין
מונה תדפיס 43



תכנון זמין
מונה תדפיס 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית מס' 404-0237081

מע"ר יבנה

1.1 שם התכנית ושם המספר התכנית

404-0237081

מספר התכנית

124.834 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנית מס' 404-0237081

לי"ר

לפי סעיף בחוק

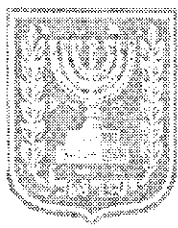
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנית מס' 404-0237081

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

יבנה

קואורדינאטה X

175833

קואורדינאטה Y

641874

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית מתייחס למרכז העסקים ההיסטורי של העיר יבנה. השטח מאופיין בשימושים מעורבים והבנייה נעשתה במשך תקופה ארוכה. בתחום השטח קיים מבנה היסטורי של קבר רבן גמליאל המצוי בתחום שטח שיועד לגן ציבורי והידוע רבים כגן הסנהדרין. גבול התכנית מצפון - שדרות דואני. ממזרח שדרות העצמאות. מדרום רחוב חטיבת גולני ורחוב עולי הגרדום. ממזרח רחוב קדושי קהיר ורחוב גיבורי ישראל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3511	מוסדר	חלק	18-19, 21-22, 24-25, 34, 38, 40, 43, 59, 120, 127, 134, 137-138, 142-144, 146, 150-151, 156-157, 162, 169-172, 184, 186, 189	17, 20, 191, 196, 198, 200, 202, 216
3512	מוסדר	חלק	304, 308, 310, 312	153, 306
3514	מוסדר	חלק		120
3516	מוסדר	חלק	49	47, 50, 147, 149, 181
3546	מוסדר	חלק	1, 24, 114-115	2-3, 23, 25, 29, 61
3547	מוסדר	חלק	1-10, 17-18, 20-27, 30, 189-190, 193-194	28-29, 31, 195
4944	מוסדר	חלק		103
5167	מוסדר	חלק		37
5377	מוסדר	חלק		45, 63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

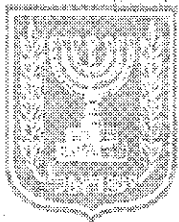
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

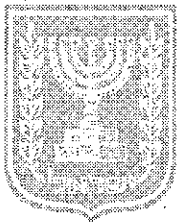
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

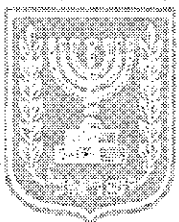
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיסה 43



תכנון זמין
מונה תדפיסה 43



תכנון זמין
מונה תדפיסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1 ✓	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות כפי שנקבעו בתכנית זו	6137	154	21/09/2010
תמא/ 34 / ב / 4 ✓	כפיפות	בהתאם לסעיף 26 להוראות תכנית זו	5704	3916	16/08/2007
תממ/ 3 / 21 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
תממ/ 3 / 21 / 19 ✓	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות כפי שנקבעו בתכנית זו.	6107	3889	14/07/2010
זמ/ 600 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 129 / 11 / א ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 129 / 11 א ממשיכות לחול.	5001	3284	12/07/2001
יב/ 129 / 12 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 129 / 12 ממשיכות לחול.	4236	4551	04/08/1994
יב/ 129 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 129 ממשיכות לחול.	2739		20/08/1981
יב/ 129 / 11 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 129 / 11 ממשיכות לחול.	3984	2454	19/03/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אהוד בסט			כן
תדפיס ושריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אהוד בסט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	07/06/2016	אהוד בסט	07/06/2016	בינוי: תכנית, חזיתות, חתכים והדמיות. תכנית הבינוי מחייבת חלקית לעניין קווי הבינוי והגובה המותרים. מחייב לעניין קווי בניין.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	07/07/2016	ורדית צור נמל	07/07/2016	תכנית סביבה ונוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	07/08/2016	זיאן מארק דופור דרור	07/08/2016	תכנית סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	06/06/2016	זיאן ברטל	06/06/2016	תכנית תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250		26/06/2016	אהוד בסט	26/06/2016	תכנית מצב מאושר	לא
שימור	מנחה	1: 1	66	28/05/2015	משה שפירא	01/06/2015	תיק שימור.	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	13	05/11/2014	חובב אלגביש	05/11/2014	ניהול מי נגר - חוברת	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	12/01/2015	חובב אלגביש	12/01/2015	ניהול מי נגר - תכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 1	5	18/03/2015	חובב אלגביש	18/03/2015	ביוב ומים - חוברת	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	18/03/2015	חובב אלגביש	18/03/2015	ביוב ומים - תכנית.	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	meyda@land d.gov.il

תכנון זמין
מונה חדשה 43**1.8.2 יזום**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	meyda@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	meyda@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית יבנה	יבנה	שד דואני	3	08-9433381	08-9433389	davids@yavne.muni .il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

תכנון זמין
מונה חדשה 43**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהוד בסט	80913	בסט אדריכלים ומתכנני ערים	גבעתיים	קפלנסקי	49	03-5719302	03-5718991	dbestarch@gmail.com
מהנדס מים וקרקע	מהנדס	חובב אלגביש	35268	לביא - נטיף	אזור	השקמה	3	03-5584506	03-5584524	boaz@lavi-natif.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	ז'אן ברטל	11606	בר טל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	ברק	18	03-6488803	03-6488805	bartal@betae- ng.net
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמאפ	רמת גן	היצירה	14	03-7541000	03-7516356	orenb@data- map.com
אקולוג	יועץ	ז'אן מארק דופור דרור			ירושלים	שחר	1	02-6511865	02-6511865	jmdd@netvis- ion.net.il
אדריכלות נוף	אדריכל	ורדית צור נמל	88539	צור נמל בר-לב אדריכלי נוף	תל אביב- יפו	דרך בגין	14	03-5273632	03-5273617	office@tstr.c- o.il
אדריכל שימור	יועץ	משה שפירא	115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520	02-6255520	shapiroarc@- gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

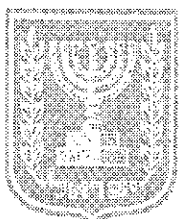
לא רלוונטי



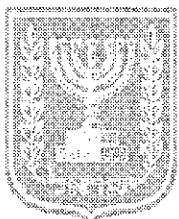
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

תכנון זמין
דפסה 43**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית למרכז עסקים ראשי לעיר, בשילוב מבני מגורים, מסחר ומבני ציבור, לרבות קביעת הוראות לשימור קבר רבן גמליאל ולשימור העצים בגן הסנהדרין.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 43

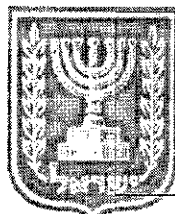
- שינוי מערך יעודי הקרקע המאושרים:
- מאזור מסחרי- לשטח למבני ציבור, לדרך.
 - מחניה ציבורית- לשטח למבני ציבור.
 - משטח מסחרי- לאזור מגורים ד', דרך שטח ציבורי פתוח, לדרך.
 - משטח למבני ציבור- לשטח מגורים ד', לשטח ציבורי פתוח ולחניה ציבורית.
 - מחניה ציבורית- למגורים ד', לאזור מסחרי, לשטח ציבורי פתוח, לדרך.
 - קביעת הוראות וזכויות בניה ליעודי הקרקע השונים.
 - קביעת קבר רבן גמליאל כאתר לשימור והוראות שימור.
 - קביעת הוראות בדבר שימור חורשת גן הסנהדרין.
 - קביעת הוראות והנחיות לבינוי ופיתוח.
 - קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
 - קביעת פתרונות לתנועה וחניה.
 - קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

124.834

שטח התכנית בדונם

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+150	150		
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+16,800	16,800		
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+76	76		
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+80	80		הערכה בלבד
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+4,000	4,000		הערכה בלבד
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	36,013	-15,813	20,200		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+383	383		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+46,596	46,596		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	34,458	-20,758	13,700		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+25,500	25,500		

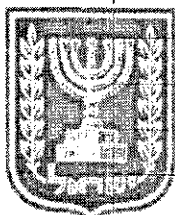
תכנון זמין
מונה הדפסה 46

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	204
דרך מאושרת	604, 601, 600
דרך מוצעת	608 - 605, 603, 602
חניון	612 - 609
מבנים ומוסדות ציבור	304 - 301
מגורים ד'	107 - 101
מסחר ותעסוקה	203 - 201
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	901
שטח ציבורי פתוח	509 - 501

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	204
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	604, 601, 600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	608 - 605, 603, 602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	107 - 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	203 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	509 - 501
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מבנים ומוסדות ציבור	304
גבול מתחם	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	204
גבול מתחם	דרך מאושרת	604, 601, 600
גבול מתחם	דרך מוצעת	608 - 605, 603, 602
גבול מתחם	חניון	612 - 609
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 301
גבול מתחם	מגורים ד'	107 - 101
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	203 - 201
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	901
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	509 - 501
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	604, 601, 600
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	603
דרך / מסילה לביטול	חניון	609
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	303, 302
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	103
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	203 - 201
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	901
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	509, 507, 506, 503
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	105, 104
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	203
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	901
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	509
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	204
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	601, 600
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	608, 603
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	107, 103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	203, 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	509, 503
חורשה לשימור	דרך מאושרת	601
חורשה לשימור	דרך מוצעת	602
חורשה לשימור	חניון	612 - 610
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	303, 301
חורשה לשימור	מגורים ד'	102, 101
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	508, 506 - 504, 501
מבנה להריסה	דרך מאושרת	604, 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	605, 603, 602
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	303
מבנה להריסה	מגורים ד'	103 - 101
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	202, 201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	508, 503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	604, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	606, 605, 603, 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	612 - 609
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	508 - 501
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	304

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		38,189.64	30.59
חניון קים		6,051	4.85
מבנים ומוסדות ציבור		33,077	26.50
מסחר		27,189	21.78
שטח ציבורי פתוח		20,328	16.28
סה"כ		124,834.64	100

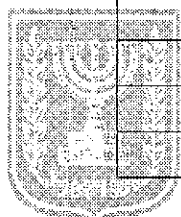
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	3,557.29	2.85
✓ דרך מאושרת	38,686.55	30.99
✓ דרך מוצעת	7,161.48	5.74
✓ חניון	3,288.94	2.63
✓ מבנים ומוסדות ציבור	10,274.38	8.23
✓ מגורים ד'	15,729.73	12.60
✓ מסחר ותעסוקה	13,956.92	11.18
✓ מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4,023.34	3.22
✓ שטח ציבורי פתוח	28,156.21	22.55
סה"כ	124,834.84	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	2,680,000
גבול מתחם	134,403.26
דרך/מסילה לביטול	4,612.23

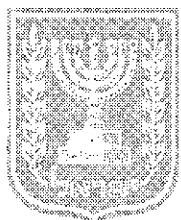
סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	3,500.42
זיקת הנאה למעבר רגלי	3,166.31
חורשה לשימור	19,366
מבנה להריסה	6,421.10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	84,931.59
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	1,097.78



תכנית זמן
מונה תדפיסה 43



תכנית זמן
מונה תדפיסה 43



תכנית זמן
מונה תדפיסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. דירות למגורים ב. מרתפים לחניה או מחסנים ושטחים טכניים ג. מתקני רווחה ושרותים לשרות דיירי הבית (חדר כושר, דירת שומר וכד') ד. חניה וגינון
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בינוי בתא שטח 107 - הבניין מורכב משתי קומות מסד שישמשו לדירות, מבואת כניסה ושטחים משותפים לרווחת הדיירים ומעליהם מגדל מגורים. ככל הניתן ציר מרכז מגדל המגורים יהיה במרכז ציר השצ"פ של תא שטח 509. - לא תותר בניית מבני עזר במרווחים. - החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
ב	הוראות בינוי כללי. - יחידות הדיור בכל התכניות יתפלגו לשלושה גדלים עיקריים. - 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח מרבי בהתאם לאמור בסעיף 363 בחוק התכנון והבניה. - לפחות 50% מהדירות יהיו בשטח מרבי עיקרי של 120 מ"ר. - עד 30% מהדירות יהיו בשטח מרבי עיקרי של 140 מ"ר. - גובה קומת הקרקע ו/או הקומה המפולשת יהיה עד 5 מ' נטו
ג	הוראות בינוי בינוי בתאי שטח מס' 101, 102, 103. - בכל תא שטח 101-102 יבנה בניין המורכב משני מבנים המחוברים בקומת הקרקע בלבד שתשמש מבואת כניסה ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. - בתא שטח 103 יבנה מבנה אחד ותבנה קולונדה לחזית שד' העצמאות וכביש מס' 5. בקומה ה-2 של הבניין (בתא שטח 103) יותרו שטחים משותפים לצרכי הדיירים. הקומה ה-2 תהיה בנסיגה של לפחות 4 מטר מהחזית לדרכים מס' 5 ו-42 ותבנה פרגולה בעומק מקסימלי של הנסיגה. - בקומת קרקע לא יותרו דירות גן - תותר קומה מפולשת בקומת הקרקע שתשמש לגינון ושטחים פתוחים לרווחת הדיירים כגון מתקני משחקי ילדים. - בין שני חלקי הבניין יהיה הפרש גובה של 4 קומות לפחות. - לא תותר בניית מבני עזר במרווחים.
ד	הוראות בינוי בינוי בתאי שטח 104-106 : - בכל תא שטח יבנה בניין אחד בלבד - בכל קומה יהיו עד 4 דירות. - בקומת הקרקע יהיו דירות גן.

4.1	מגורים ד'
	- לא תותר בניית מבני עזר במרווחים. - החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.
ה	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי בתאי שטח מס': 101 - 107. - מרפסות - מרפסות זיזיות תבלוטנה מקו הבניין לפי המותר בתקנות התכנון והבניה. - מסתורי כביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבניין יהיו בנויים מחומרים עמידים שיתאימו לחומרי הבנייה של החזית וישתלבו בה, פרטי הבנייה יהיו באישור מהנדס העיר ויכללו בבקשה להיתר בנייה. - מרחב מוגן : חלון הפלדה של המרחב המוגן יהיה חלון נגרר לתוך הקיר, בלבד, עפ"י תקנות הג"א. - חומרי הגמר והציפוי יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, באישור מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בנייה.
4.2	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים א. חנויות ב. משרדים ג. מגורים מיוחדים ד. אחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית בבניין ה. חניה, מרתפים לחניה/או אחסון ו. חדר שנאים לבניין עצמו ז. גינון
4.2.2	הוראות א הוראות בינוי תא שטח 204. - תותר זכות מעבר לציבור בקולונדה שתבנה בחזית רח' דואני ורח' קדושי קהיר בגובה 5 מ' ורוחב מינימלי של 4 מ', ולא תבלוט מחזית הבניין של הקומה שמעליה. - כיכר כניסה לבניין תתוכנן ברח' דואני ופינת קדושי קהיר. - הבניין יבנה מ- 5 קומות. - הקומה ה- 5 תהיה בנסיגה של לפחות 4 מ'. תבנה פרגולה בעומק מקסימלי של הנסיגה מסביב לכל הקומה ה- 5. מעל קומות המסד יבנה המגדל. החניון יתוכנן בשילוב עם שטח 203 ותותר זיקת הנאה לכניסה לחניון תת קרקעי מרח' קדושי קהיר עבור תא שטח 203. - חלונות המרחב המוגן יהיו נגררים בלבד עפ"י תקנת פיקוד העורף. - חומר הגמר והציפוי יהיו מחומרים עמידים באישור מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בנייה. - על גג הבניין יותר להקים מתקני ספורט ונופש. דיוור מיוחד : א. יקבע גודל יחידה ממוצע של כ- 40 מ"ר ובכל מקרה לא יותר מ 75 מ"ר. ב. בנוסף יקבעו שטחים דיוור מיוחד כגון מועדון, מכבסה. בית כנסת, חדר אוכל וכדומה. העברת שטחים אלה לשימוש מגורים תחשב סטייה ניכרת מהתכנית. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.

4.2	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
	ד. לא תותר מכירת יחידות דיוור בדיוור מוגן. ה. תנאי להוצאת היתר בניה הנו התחייבות להתקשרות עם מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי הגינון, החניה ומערכות התשתית. ו. תנאי להוצאת היתר בניה הוא תיאום עם אגף התכנון במשרד הבריאות בכל הנוגע למחלקות רפואיות וסיעודיות. ז. תנאי בהיתר יהיה תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	א. חנויות ב. משרדים ג. שירותים אישיים, שירותים רפואיים, ספורט וכושר ד. מלונאות ה. אחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית בבניין ו. חניה, מרתפים לחניה/או אחסון ז. חדר שנאים לבניין עצמו ח. גינון
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבניין בתא שטח 201 יבנה עם חזית מקבילה לרחובות דואני והעצמאות שתכלול קולונדה בקומת הקרקע בחזית הפונה לשד' העצמאות, שד' דואני. - גובה הבניין בחזית הרחוב והשצ"פ ותא שטח המגורים יהיה עד 2 קומות והשאר במגדל הנסוג מכל החזיתות. - הבניין בתא שטח 202 ישמור על אופי הבינוי הקיים. - בינוי סביב כיכר הפתוחה לשד' דואני. חלקי הבניין הניצבים לשד' דואני יהיו בגובה עד 5 קומות ואילו חלק הבניין המקביל לשד' דואני עד 7 קומות. - הקומה במפלס הרחוב תהא למסחר ובקומות מעליה למסחר ותעסוקה.
ב	הוראות בינוי - חדרי מלון ומתקניהם יתוכננו בהתאם לנדרש בתקני משרד הבריאות. - הבניין בתא שטח 203 יבנה עם חזית מסחרית וקולונדה לאורך רחוב דואני, קדושי קהיר ושצ"פ 509. - בקומת הקרקע תותר זכות מעבר לציבור, בקולונדה בחזית דואני ובחזית שצ"פ 509, וכן ב-3 מעברים המקשרים בין שתי החזיתות, בהמשך למעברים להולכי הרגל המקשרים את שצ"פ 509 עם רחוב עולי הגרדום (כמסומן בתשריט). - הקומה החמישית תהיה בנסיגה מכל החזיתות של לפחות 4 מ'. תבנה פרגולה בעומק מקסימלי של הנסיגה מסביב לכל קומת הגג. - על גג המבנה (גג קומה 5) יותר להקים מתקני ספורט ונופש.
ג	הוראות בינוי

4.3	מסחר ותעסוקה
	- הקולונדה בקומת הקרקע תהיה בגובה 5 מ' וברוחב מינימאלי של 4 מ'. - הקולונדה לא תבלוט מחזית הבניין של הקומות שמעליה. בחלל הקומה המסחרית יותרו גלריות. - מרחב מוגן : חלון הפלדה של המרחב המוגן יהיה חלון נגרר לתוך הקיר, עפ"י תקנות הג"א. - חומרי הגמר והציפויים : אלו יהיו מחומרים עמידים באישור מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בנייה.
ד	הוראות בינוי
	במידה ולא ניתן יהיה לספק את כל החניה לתא שטח 202 בחניון תת קרקעי בתא שטח עצמו, תותר הקמת חניון תת קרקע ציבורי בתאי שטח 502, 601, 605, 606, 609, 610 (כביש מס' 5) עבור תא שטח 202 כמופיע בנספח התנועה. - במידה ולא ניתן יהיה לספק את כל החניה התת-קרקעית לתא שטח 203 בתא שטח עצמו, תותר הקמת חניון תת קרקעי ציבורי בתא שטח 509 ובתנאי שישמר עומק קרקע של 1.5 מ' על גג החניון לצורכי שתילה ונטיעות.

4.4	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	בניין העירייה, מוסדות ומבני ציבור, מסחר, משרדים, מרתפים ומחסנים, כיכר עירונית, תשתיות וגינון.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- תא שטח 901 המיועד לבניין העירייה יתוכנן כך שהשטח הפתוח בחזית הפונה לשד' דואני ורח' גיבורי החיל, יהווה את כיכר העירייה שיאפשר כינוס קהל לאירועים. - בקומת הקרקע תהיה זכות מעבר לציבור להולכי רגל מכיכר העירייה לשצ"פ בתא שטח 509. - החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
ב	עיצוב אדריכלי
	- חומרי הגמר והציפוי יהיו מחומרים עמידים - באישור מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בניה.

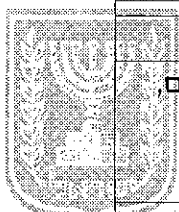
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מבני ציבור, כדוגמת חינוך, חברה, רווחה, תרבות, מוסדות קהילתיים, דת ובנוסף חניה וגינון.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- בתא שטח 303. הבניינים ימוקמו במקביל לחזית תא השטח, הגובלת בשצ"פ 506. כניסות הולכי רגל לבניינים יהיו מהשצ"פ. הבניינים יצרו חזית רציפה לאורך השצ"פ. מספר הקומות המירבי יהיה עד 3 קומות. - בתא שטח 302. תוספת הבניה תתואם לבניין הקיים. תהיה כניסה להולכי רגל משצ"פ 506. גובה הבניה יהיה עד 4 קומות.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
ב	הוראות בינוי הוראות מיוחדות לתא שטח 304. א. תא שטח 304 הנו אתר לשימור כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התו"ב, ובו מצוי מבנה קבר שהינו עתיקה על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978. ב. לאתר שימור יוכן תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מנהל מינהל התכנון מיום 4.3.2008, שיאושר על ידי מנהל מינהל שימור של רשות העתיקות. ג. כל פעולה טעונה היתר על פי כל דין בתחומי אתר לשימור, לרבות שינוי פנימי בעתיקה, תעשה בתיאום מוקדם עם רשות העתיקות ועל בסיס ממצאי התיעוד. ד. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של האתר לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים וכדומה. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.
ג	סביבה ונוף העצים הבוגרים בתא שטח 304, 303, 302 מיועדים לשימור כמסומן בתשריט ובנספח 3 סביבה ונוף וכמפורט בסעיף 6.21
ד	עיצוב אדריכלי - בתאי שטח 301-303, חומרי הגמר והציפוי יהיו מחומרים עמידים באישור מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בניה.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים גינות ציבוריות, חורשות כולל חורשות לשימור, כיכרות, מגרשי משחקים, חדרי שנאים חניות ותשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתאי שטח מס' 502, 503, 509 תותר חניה תת קרקעית, שתהיה ציבורית ואסורה בה הצמדת חניות, בתנאי שגגות החניונים התת קרקעיים יגוננו, ועומק הקרקע על גבי החניונים יהיה כמצוין בסעיף 6.8 (דרכים וחניות).
ב	הוראות בינוי חדרי שנאים, תשתיות תת קרקעיות ומגרשי ספורט שישולבו בשטח הציבורי הפתוח יהיו חלק מתכנית פיתוח של השצ"פ שהוכנה ע"י אדריכל נוף ואושרה ע"י הועדה המקומית. חדרי שנאים ימוקמו בשצ"פ במבנה תת קרקעי בלבד.
ג	סביבה ונוף העצים הבוגרים בתאי שטח 508, 506, 501 מיועדים לשימור כמסומן בתשריט ובנספח 3 סביבה ונוף וכמפורט בסעיף 6.21.

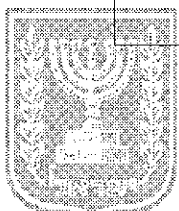
4.6	שטח ציבורי פתוח
ד	שמירה על עצים בוגרים חורשה לשימור. בתחום המסומן בתשריט כחורשה לשימור תישמר החורשה הוותיקה. החורשה תפותח באופן זהיר ורגיש כשטח טבע עירוני נגיש לכלל תושבי העיר.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	רוחב זכות הדרך ישמש לסלילת כביש, מדרכות, כיכרות, איי הפרדה, מסלולים לרוכבי אופנים, רחבות לתחנת אוטובוסים, תעלות ניקוז, גינון ונטיעות, קווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת קרקעיים וחניה תת קרקעית ציבורית.
4.7.2	הוראות
א	תשתיות ביצוע - לפי תכנית הסדרי תנועה ואישור הועדה המקומית.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	רוחב זכות הדרך ישמש לסלילת כביש, מדרכות, כיכרות, איי הפרדה, מסלולים לרוכבי אופנים, רחבות לתחנת אוטובוסים, תעלות ניקוז, גינון ונטיעות, קווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת קרקעיים וחניה תת קרקעית ציבורית.
4.8.2	הוראות
א	תשתיות ביצוע - לפי תכנית הסדרי תנועה ואישור הועדה המקומית.
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	חניה, חדרי שנאים, תשתיות תת-קרקעיות וגינון.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



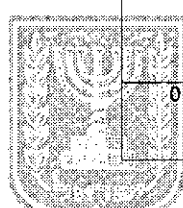
תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות										
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד	204	3557	16800	5000		6500	85	150	65	16	5	(1) 0	(2) 0	(3) 0	(4) 6
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	204	3557	1800	1000		2500	85		65	16	5	(3) 0	(5) 0	(3) 0	(6) 6
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	204	3557	1000	200		1000	85		65	16	5	(3) 0	(5) 0	(7) 0	(6) 6
מבנים ומוסדות ציבור		301	1946	2700	700	0	3800	70		18	4	2	(3) 3	(3) 1	(3) 2	(3) 0
מבנים ומוסדות ציבור		302	3792	5700	1200		5000	70		20	4	2	(3) 2	(3) 2	0	(3) 5
מבנים ומוסדות ציבור		303	3147	4700	1000		5000	70		12	3	2	(3) 5	(3) 5	(3) 6	(3) 5
מבנים ומוסדות ציבור		304	1388	100 (8)												
מגורים ד'		101	3849	8640	2200		4500	50	72	54	15	3	(3) 5	(3) 5	(3) 6	(3) 5
מגורים ד'		102	3590	8640	2200		4500	50	72	54	15	3	(3) 5	(3) 5	(3) 5	(3) 6
מגורים ד'		103	2408	5280	2300		2800	50	44	51	14	3	(3) 0	(3) 5	(3) 4	(3) 0
מגורים ד'		104	956	2304	600		1200	60	20	22.5	6	3	(3) 0	(3) 0	(3) 3	(3) 0
מגורים ד'		105	1181	2688	660		1200	60	20	22.5	6	3	(3) 0	(3) 0	(3) 3	(3) 0
מגורים ד'		106	968	2304	600		1200	60	20	22.5	6	3	(3) 0	(3) 0	(3) 3	(3) 0
מגורים ד'		107	2789	16740	5455		8000	60	135	86	24	5	(3) 0	(3) 0	(3) 5	(3) 0
מסחר ותעסוקה	מסחר	201	4254	1000	1000		2000	60		65	16	3	(3) 0	(3) 0	(3) 10	(3) 0
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201	4254	6000 (9)	2000		9000	60		65	16	3	(3) 0	(3) 0	(3) 10	(3) 0



תכנית זמין
מס' תוספת 43



תכנית זמין
מס' תוספת 43

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							
														גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(10) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0	4	7	29		84	7000	4000		500	2500	4534	202	מסחר ותעסוקה
(12) 0	(3) 0	(11) 0	(3) 0	4	7	29		84	16000	8000		1600	(9) 6400	4534	202	מסחר ותעסוקה
(13) 0	(3) 0	(11) 0	(3) 0	4	5	21		95	21100	10000		3200	7900	5169	203	מסחר ותעסוקה
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0	4	5	21		95	21600	10000		3000	(9) 8600	5169	203	מסחר ותעסוקה
(14) 5	(3) 0	(3) 0	(13) 0	5	22	89		60	16500	7500		2000	7000	4023	901	מבנים ומוסדות ציבור
(14) 5	(3) 0	(3) 0	(15) 0	5	22	89		60	1100	500		100	500	4023	901	מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(14) 5	(3) 0	(3) 0	(15) 0	5	22	89		60	17000	7500		2000	7500	4023	901	מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0							(16) 1200				6345	509	שטח ציבורי תח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (%)
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד	204	
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	204	
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	204	
מבנים ומוסדות ציבור		301	
מבנים ומוסדות ציבור		302	
מבנים ומוסדות ציבור		303	
מבנים ומוסדות ציבור		304	
מגורים ד'		101	
מגורים ד'		102	
מגורים ד'		103	
מגורים ד'		104	
מגורים ד'		105	
מגורים ד'		106	
מגורים ד'		107	
מסחר ותעסוקה	מסחר	201	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201	
מסחר ותעסוקה	מסחר	202	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	202	
מסחר ותעסוקה	מסחר	203	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	203	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	901	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	901	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	901	
שטח ציבורי פתוח		509	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

לתאי שטח 501-509 - לא תותר כל בניה למעט פיתוח גנני, פרגולות וחניה תת-קרקעית.

לתאי שטח 203, 509 ו-901 - תבחן אפשרות בשלב מתן היתר בניה לכניסה לחניה עבור תאי שטח 203 ו/או 509 מתא שטח 901. הפתרון התכנוני יהיה טעון אישור אגף התנועה בעיריית יבנה.

לתאי שטח 104-106 תותר זכות מעבר בתא שטח 509 לצורך רמפת גישה לחניון תת קרקעי.

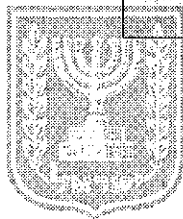
גובה הבניינים לא כולל את: חדר היציאה לגג חדר, פיר מעלית, מעקות, מערכות מיזוג אויר, מערכות סולריות, אנטנות וכדומה.

קווי בנין: קווי הבניין - כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

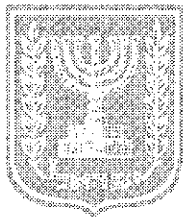
בשטחים העיקריים למגורים ודיור מיוחד, נכללים שטחים עבור מרפסות מקורות בלבד על פי הפירוט הבא: במגורים 20 מ"ר בממוצע לכל דירה. בדיור מיוחד 12 מ"ר לכל דירה. לא ניתן להמיר שטח זה עבור שימוש אחר.
בתא שטח 204 יותר לנייד זכויות בין השימושים השונים (מסחר תעסוקה ודיור מיוחד) בהיקף שלא יעלה על 5%. ניווד זכויות הבניה יותר כאמור לעיל ובלבד שלא יופחת מספר יחידות הדיור המיוחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי.
- (2) קו הבנין קדמי / צידי שמאלי במגרש זה משתנה בין 0-12 כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי.
- (3) כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי.
- (4) קו בנין קדמי במגרש זה משתנה בין 6-11 כמסומן בתשריט ובתכנית הבינוי.
- (5) קו בנין במגרש זה משתנה בין 0 ל 12 כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי.
- (6) קו בנין במגרש זה משתנה בין 6 ל 11 כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי.
- (7) כמסומן בתשריט ו/או תכנית הבינוי.
- (8) תא שטח 304 - לפי המפורט בתיק תיעוד.
- (9) במגרשים 201-203 יותר שימוש מלונאות בהיקף של 4,000 מ"ר על חשבון הזכויות לתעסוקה..
- (10) במגרש זה קו הבנין הקדמי משתנה בין 0 ל 25 כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי.
- (11) כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי
- (12) במגרש זה קו בנין קדמי משתנה בין 0 ל 25 כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי.
- (13) במגרש זה קו בנין צידי זה משתנה בין 0 ל 33 כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי.
- (14) במגרש זה קו בנין קדמי משתנה בין 5 ל 40 כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי.
- (15) במגרש זה קו בנין צידי ימני משתנה בין 0 ל 33 כמסומן בתשריט ו/או בתכנית הבינוי.
- (16) עבור חניון ציבורי ע"פ החלטת הועדה.



תכנון ופיקוח
מונה תדפיס 43



תכנון ופיקוח
מונה תדפיס 43

6. הוראות נוספות.

6.1

הוראות בינוי

קומת גלריה שגובהה הוא לפחות 2.5 מ' תחשב במסגרת זכויות הבניה המותרות אך לא תחשב במניין הקומות .
לכל המעקות והחלונות יהיה סף עם אף מים.
סורגים יהיו עפ"י התקן, במקביל לפני הקיר ולא יבלטו יותר מ-10 ס"מ כלפי חוץ מפני הקיר ולפי פרט אדריכלי שיאושר במסגרת היתר הבניה.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך תא השטח ומחוץ לתא השטח.
מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן במרתפים, וארובות אוורור יהוו חלק מהתכנון האדריכלי של המבנה.

6.2

עיצוב אדריכלי

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי עבור כל אחד מהמתחמים בקנה מידה של 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני, אלא עפ"י פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש יחד עם הבקשה להיתר בנייה, וכחלק ממנה. חובה להתקין צנרת נסתרת לניקוז מי עיבוי.
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להנחיות עיריית יבנה.
כל צנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, מים ניקוז, גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, הסקה ומזגנים) תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניין ישמשו כמרפסות, גגותיהם ירוצפו ויוגנו ויכללו בבקשה להיתר בניה. תותר הקמת פרגולות, בתנאי שהפתרון האדריכלי יהיה אחיד לכל בניין או קבוצת בניינים ויצורף לבקשה להיתר בניה.

6.3

סביבה ונוף

תכנית סביבה ונוף:
א. תכנית נוף ופיתוח של שני המתחמים - לכל מתחם תוכן ותוגש לוועדה המקומית תכנית נוף ופיתוח בקני"מ 1:500 שתכלול חתכים אופייניים. תכנית זו היא תנאי להיתר הבניה הראשון בכל מתחם.
ב. תכנית נוף ופיתוח לכל תא שטח. לכל תא שטח תוכן ותוגש לוועדה המקומית תכנית נוף ופיתוח בקני"מ 1:250 כחלק מהבקשה להיתר בניה בכל תא שטח. ותכלול את כל המבנים, הקירות, החומרים, הגדרות, השערים והמעקות, המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות, המדרגות בגבולות תא השטח וגבהי הקרקע הסופיים בתא השטח, הניקוז, מיקום מכלי האשפה, הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל והתקשורת, מדרגות רמפות, תאורה, חניות, נטיעות וכו'.
בתכנית יצוינו גבהים, חומרי הגמר, האופן העיצובי ויתואם מפלס כניסת החניה למפלס הדרך.
ג. בתכנית פיתוח השטח, בחזיתות שהקירות והגדרות פונים אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים, יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים. תנאי זה הוא תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים.

קווי בנין קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.	6.4
עתיקות א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבניה ובלבד שלא יתווספו שינויים שמשמעותם פגיעה בקרקע.	6.5
דרכים וחניות דרכים וחניות - כללי: - תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט, סלילת והרחבת הדרכים תבוצע ע"י התוואים המסומנים בתשריט ועפ"י תכניות פיתוח שתאושרנה ע"י אגף הדרכים ברשות המקומית. סלילת הדרכים והנחיות תשולב בגינון ונטיעות. - מפלסים: - המפלסים המצויינים על הדרכים בנספחים, הינם מנחים, אולם ניתן לשנותם בעת התכנון המפורט באישור הוועדה המקומית. - צמתים: - בצמתים הנוצרים במפגש שתי דרכים יקוימו משולשי ראות, לצורך הבטחת מרחקי ראות נאותים לנוהגים ברכב, בהתקרבות לצומת. - חניה בתאי שטח: - החניה בתאי השטח המיועדים למגורים ומסחר תהיה תת קרקעית. - מגרשי החניה ירוצפו באבנים משתלבות או כל חומר אחר למעט אספלט. - חניה בקו בניין צידי 0 תנוקז לכיוון תא השטח המבקש. - חניונים תת קרקעיים יתוכננו כך שבמידה ויש מעליהם שטחים מגוננים יהיה עומק האדמה 1.5 מ' לפחות. - תותר הקמת חניונים תת קרקעיים עד קו בניין 0. - חניות נכים לא יכללו בתקן החנייה ולא יוצמדו לדייר פרטי. - איסור הקמת מבנים בשטח דרכים: - לא תותר הקמת מבנים או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי התכנית, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ותיקונים, מתקני דרך, מערכות תשתית וחניה תת קרקעית. בחניונים ציבוריים תותר הקמת שנאים במבנה המיועד לכך. - תקן חניה: - החניה בתכנית תהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה כל בניה חדשה תחויב בחניה תת קרקעית מלאה. תותר חניה עילית עד 10% באישור הוועדה המקומית. - תחנות אוטובוסים: - אלו תבוצענה בתוך מפרצים. עפ"י תכנית שתתוכנן ע"י מהנדס תנועה מוסמך ובתאום ואישור הרשויות המוסמכות. - מיקום תחנת האוטובוסים מופיע בנספח 1, אך, יתכנו שינויים לפני הנחיות הרשות המקומית ובתאום עם מהנדס התנועה וחברת האוטובוסים. - מעברי חציה: - במדרכות במקומות המיועדים למעברי חציה תבוצענה הנמכות באבני השפה באורך מיני של	6.6

דרכים וחניות	6.6
2מ'. תתוכנן חניית אופניים אחת לכל יחידת דיור בחדר יעודי לחניית אופניים בקומת הקרקע. יתר חניות האופניים יהיו בשטח הפיתוח של תא השטח בהתאם להנחיות מהנדס העיר.	
חשמל	6.7
- כל רשתות החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיות. - כל תחנות השנאים במתחם יהיו תחנות פנימיות בתוך מבנים שיועדו לכך, לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד. - שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. - לא יינתן היתר בניה ללא אישור התכנית ע"י חברת החשמל. - אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבול או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
1. אספקת מים: א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. יותר מעבר קווי מים דרך תא מגרש אחד למשנהו באישור מהנדס העיר. ב. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ותאגיד המים העירוני, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת. 2. ניקוז: א. תנאי לקבלת היתר בניה, הכנת תכנית ניקוז באישור מהנדס העיר. מומלץ כי מתן היתרי בנייה בתחום התכנית יותנו בבחינת האפשרות להחלפת קו הביוב בשדרות דואני ולביצוע תחנת השאיבה לביוב "קראוונים". ב. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. ג. נספח הניקוז ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים. ד. תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית. 3. ביוב: א. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ותאגיד המים העירוני ויתחברו לרשת הביוב הקיימת. ב. מערכת ביוב במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הביוב המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 4. סידורי תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח תא השטח ויסומן ביתר הבניה.	
איחוד וחלוקה	6.9
1. במתחם א' שגבולותיו מסומנים בקו מקוטע בצבע שחור ניתן לאשר היתרי בניה מכוח הוראות תכנית זו. 2. במתחם ב' המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט תוכן תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6.9 איחוד וחלוקה המקומית, על כלל השטח או על מתחמים לאיחוד וחלוקה.	6.9
6.10 ניהול מי נגר 1. בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.	6.10
6.11 חומרי חפירה ומילוי א. תכנית בינוי מתחמית תציג מאזן עבודות עפר מתחמי, ובמידה והיקף העבודות יהיה מעל 1000,000 מ"ק, תכלול נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב. עודפי חול: במסגרת הפיתוח הנופי בתחום התכנית, יעשה שימוש בחול מאזורי חולות שאינם נגועים בצמחים פולשניים. עודפי חול נגוע יש להפנות לשיקום אתרי טבע פגועים בתיאום עם רט"ג.	6.11
6.12 פסולת בניין לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית והועדה המקומית. לא תותר שפיכת עפר מעבר מעבר 43 לגבולות התא השטח. לפני תחילת כל עבודה בתאי השטח הגובלים עם שצ"פים מכל סוג שהוא, יבנו קירות תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. - בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות העפר. - במקרה שיהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות תא השטח ינתנו הנחיות ואישור מהנדס העיר והועדה המקומית לכך. - סעיף זה גם כן מתייחס לפריצת דרכים וביצוע תשתיות. - ככל שיוחלט על הצבת מגרסה במקום, תותנה הפעלתה באישור ועמידה בהנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.	6.12
6.13 פיתוח סביבתי תכנון קירות תומכים ישולב בתכנית פיתוח בקו"מ 1:250 ויוצג בחתכים לאורך ולרוחב. גובה מרבי של קירות תמך בצד הגבוה (תומך תא שטח) לא יעלה על 2.0 מ'. עיצוב אחיד יהיה לקירות לאורך הכביש. עבור כל תא שטח תוגשנה לרשות המקומית תכניות גינון ונטיעות השקיה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה. בכל תא שטח באזורי המגורים יוקצה שטח מגוון של 30% משטח תא השטח הכולל. - תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 2.5 מ'. בכל מקרה, ינטעו עצים מעוצבי גזע לפחות במדרכה אחת, במרווח מינימלי של 10 מ' ובמידת האפשר בשתי המדרכות. - לכל עץ הנמצא במדרכה או בכל שטח מרוצף אחר באזורים ציבוריים יהיה סריג מתכת בגובה פני הריצוף.	6.13

6.13 פיתוח סביבתי	6.13
- מערכות ההשקיה הציבורית יחוברו למחשב השקיה מרכזי. מבנים, מיכלים ופחים לאשפה ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא ייראו מן הכביש. במידה וימוקמו מחוץ לשטח המבנה או בסמוך לכביש ו/או בחזית תא השטח הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח. מבנים, ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים ימוקמו בחזית תא השטח בתוך נישה סגורה שתשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח. הצנרת בין הארונות לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. חומרי גמר של הפיתוח, לרבות ריצופי חוץ וקירות הפיתוח, יפורטו בבקשה להיתר בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית. באזורי המגורים יהיו לפחות 8 עצים מעוצבי גזע לדוגם שטח פתוח (השטח הנותר לאחר הורדת תכנית הבניין), בדגש על עצים רחבי צל. נטיעת עצים מעוצבי גזע (לפחות קוטר 2 צול) במרחקים של 10 מ' לכל היותר, לאורך כל המדרכות ובאיי התנועה. נטיעת עצים מעוצבי גזע במפריצי דרך בין חניות, עץ לכל 4 חניות במקומות חניה לאורך הדרכים במגרשי החניה הפרטיים והציבוריים בעיר, זאת בנוסף לנטיעת עצים לאורך המדרכות, שטחי חניה על קרקעיים יהיו מוצלים ע"י עצים רחבי צמרת, תאי שטח המיועדים ליותר מ- 20 כלי רכב יהיו מפוצלים באמצעות גינות ועצים כך שלא יהיה שטח רציף המיועד לשרת יותר מ- 20 כלי רכב. כמות העצים במגרשי החניה לא תפחת מעץ אחד לכל 4 מקומות חניה. לכל העצים במגרשי החניה תסודר מערכת השקיה קבועה. מעל חניונים תת קרקעים ? יובטחו בתי גידול מינימליים של 9 מ"ק לעץ בעומק מינימלי של 1 מ' נטו למצע הגידול.	
6.14 קולטי שמש על הגג	6.14
קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מהבניין או בצמוד למישור הגג בגג משופע. בכל הבניינים יוסתרו הדוודים בחלל הגג, בגג משופע, או, בתוך הבניין לא תותר הצבת דוודים על גגות המבנים.	
6.15 תנאים למתן היתרי בניה	6.15
1. תנאי למתן היתר בניה במתחם ב' הוא אישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. 2. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה אישור לתכנית הסדרי תנועה בועדה המקומית הכוללת בין היתר שבילי אופנים בשד' דואני ורחוב גבעתי על פי הנחית תכנית המתאר. 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.2 - עיצוב אדריכלי. 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים הוא הכנת תכנית נוף ופיתוח כמפורט בסעיף 6.3 5. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הינו הגשת תכנית פיתוח לתא השטח נשוא בקשת ההיתר, כמפורט בסעיף 6.3. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת מיצוי מלוא זכויות הבניה בתא שטח בבקשה להיתר. 7. תנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח הינו הגשת תכנית גינות ונטיעות לתא השטח במסגרת בקשת היתר הבניה, כמפורט בסעיף 6.13 - פיתוח סביבתי. 8. תנאי לקבלת היתר בניה הוא גינות של לפחות 30% משטח תא השטח. - תנאי לקבלת היתר בניה הוא פתרון הנדסי שיאפשר הובלת מי הנגר העילי לצורך החדרתם למי תהום. - הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר.	

6.15	תנאים למתן היתרי בניה
9. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים. אישור התקשרות בפועל עם חברת החזקה". 10. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם ב' הנו ביצוע דרך מספר 5 לרבות הצומת עם שדרות העצמאות - דרך מס' 42. 11. תנאים במתן היתרי בניה במתחם ב': תנאים למתן היתרי בניה בתאי שטח 101 ו-102 הם פינוי והריסת המבנים המסומנים באותיות A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K, בתשריט, להנחת דעת מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה לתא השטח 103 הוא תיאום פינוי והריסת המבנה המצוי בתחום תא שטח 103. תנאי למתן היתר בניה במגרש 201 הוא פינוי והריסת המבנים בתאי השטח 603, 604, 605 המסומנים בתשריט כ: L,N,O ונמצאים בדרך הגישה לתא השטח 201. תנאי למתן היתר בניה לתוספת זכויות הבניה בתא שטח 202 הוא הריסת חלקי המבנה החודרים לתחום זכות הדרך מס' 1. 12. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 104-107 הוא קבלת אישור רת"א ומשרד הביטחון. 13. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 204 הינו הבטחת הדיור המיוחד לפי המפורט בסעיף 4.2.2 א. 14. תנאי למתן היתר בניה הוא עמידה בתקן בנייה ירוקה. 15. תנאי לקבלת היתר בניה בתאי שטח 203, 901 במתחם א' - הוצאת היתר בניה לחניון תת קרקעי מתחת לתא שטח 509 הכולל הנחיות לפיתוח השצי"פ.	
6.16	אנטנות
לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ורדיו על הבניינים, כל בניין יחובר בצנרת תת קרקעית למערכת טלוויזיה וכבלים, או לאנטנה שכונתית מרכזית, תותר התקנת צלחות לקליטת שידורי טלוויזיה לווין מרכזית לכל בניין באישור מהנדס העיר ובתנאי שתותקן על גג הבניין ותוסתר מכל חזיתות הבניין, לא תותר הקמת אנטנה סלולרית ללא היתר בניה מהוועדה המקומית.	
6.17	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
בתאי שטח הכוללים דירות גן יותרו גדרות בגובה 1.8 אשר יסומנו בתכנית הפיתוח והיתרי הבניה.	
6.18	מרתפים
תותר הקמת מרתפים עד גבול תא השטח לצורך אחסנה, מתקנים טכניים וחניה, ובתנאי שיאפשר חלחול מי נגר עילי הנדרש עפ"י התקנות.	
6.19	גגות
גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף, גגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות גג ירוצפו או יוגנוו. מתקנים טכניים יוסתרו בתוך מבנה כחלק מהתכנון האדריכלי של המבנה.	
6.20	שמירה על עצים בוגרים
על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של חורשה לשימור ועל עצים המסומנים בנספח הנוף לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבנייה, מסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.	

6.20	שמירה על עצים בוגרים
	ג. העצים המסומנים בנספח בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין. ד. העצים המסומנים בנספח בצבע אדום מיועדים לשימור. אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ה. העצים המסומנים בנספח העצים בצבע כתום מיועדים להעתקה. עצים אלו יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם וקבלת רישיון לפי פקודת היערות. ו. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח האמור כרוך באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ז. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.



6.21	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראת התוספת השלישית לחוק.

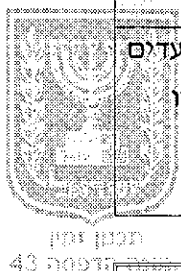
6.22	רישום שטחים ציבוריים
	בתחום האיחוד והחלוקה, השטחים המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.23	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: - הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. - על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).



6.24	זיקת הנאה
	א. בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ו/או למעבר כלי רכב תירשם הערה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. רישום זה יהווה תנאי בהיתר הבניה לתא שטח הכולל זיקת הנאה. ב. תיחום הגבולות של זיקות ההנאה בתשריט הינו מנחה בלבד. מיקום הסופי ותוצרתם של שטחים אלו יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר בוועדה המקומית.

6.25	הפקעות לצרכי ציבור
	מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה, מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י. בקרקעות פרטיות, השטחים המיועדים לצרכי ציבור ודרכים, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.



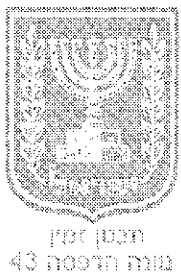
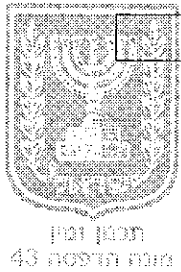
7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנים	הריסת המבנים המסומנים בתשריט תעשה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בשלב קודם למתן היתרי בניה בתחום במתחם ב'.
2	מתחם א'	שלב ראשון בביצוע התכנית הוא מתחם א' בד בבד עם ביצוע הבנייה במתחם א' יבוצעו: הדרכים והחניון התת-קרקעי הציבורי הכלולים והגובלים במתחם. תנאי לקבלת היתר בניה בתאי שטח 203, 901 במתחם א' - הוצאת היתר בניה לחניון תת קרקעי מתחת לתא שטח 509 הכולל הנחיות לפיתוח השצ"פ.
3	מתחם ב'	א. פיתוח גן הסנהדרין, קבר רבן גמליאל, והשטחים הגובלים בהם. ב. השלמת המגורים במתחם ב' לרבות מבני הציבור ומערכת הדרכים והחניונים הציבוריים.

7.2 מימוש התכנית

משך ביצוע התכנית 15 שנה מיום אישור התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית יבנה 500226600	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בסט אדריכלים ומתכנני ערים 55887806	עורך ראשי	חתימה:

אין לע התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי חיוס 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 בגיט ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון וא כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועימי כל דין למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור וא לא ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עימי מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, וא לא על כל זכות אחרת העומשת לנו מכח הסכם כאמור עימי כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

תאריך: 19-07-2016

דוד אמנון
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל