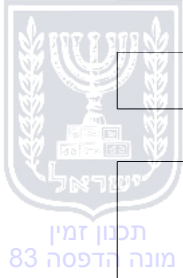


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 404-0133314

פינוי בינוי מתחם העצמאות פינת שד' דואני יב/157/5



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מציעה אפשרות להתחדשות עירונית של השכונה הותיקה בעיר יבנה הנמצאת על הציר המרכזי - שד' העצמאות. התכנית חלה במתחם 1 לפי תכנית המתאר הכוללת ומתבססת על תכניות "פינוי בינוי" שאושרו בעבר אך מגדילה את כמות יחידות הדיור, שטחי הבניה למגורים וכן את שטחי המסחר באופן שיאפשר הקמת הפרוייקט על בסיס כלכלי בשוק החופשי. התכנית מציעה בינוי של 442 יח"ד שמלווה את הרחוב הראשי, שדרות העצמאות בין רחוב הלילך ועד לרחוב בוכריס. הבינוי מהווה תוספת של 351 יח"ד על המצב המאושר. בשטח התכנית כ- 8,840 מ"ר שטחים עיקריים ביעוד מגורים, התכנית מוסיפה כ- 38,620 מ"ר שטחים עיקריים נוספים למגורים, סה"כ - 47,460 מ"ר שטחים עיקריים למגורים וכ- 2,800 מ"ר שטחים עיקריים למסחר. בנוסף, התכנית מוסיפה כ- 820,65 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע עבור יעוד מגורים. הבינוי מתבסס על חיבור הרחובות הפנימיים בוכריס והלילך בין היתר כאפשרות גישה לרכב למתחם, יחד עם החיבורים הקיימים מצפון מזרח ומדרום מערב.

במתחם מתוכננים 5 מגדלי מגורים בני 17 קומות על גבי קומה מסחרית גבוהה שיושבת על קו הרחוב הראשי ומלווה בארכדה לאורכו.

במתחם מוצע שטח למבני הציבור הן בקרקע והן בשטח בנוי בקומות התחתונות. במרכז השכונה נמתחת שדרה ירוקה הכוללת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וקושרת את המתחם, יחד עם השצ"פים ומבני הציבור הנמצאים במרכז.

הצפיפות נטו המתקבלת הינה 55 יח"ד לדונם נטו, כאשר כל 100 מ"ר עיקרי למסחר הוא שווה ערך ליחידת דיור אחת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פינוי בינוי מתחם העצמאות פינת שד' דואני יב/5/157

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

404-0133314

מספר התכנית

21.749 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יבנה
קואורדינאטה X	176079
קואורדינאטה Y	641979

### 1.5.2 תיאור מקום

שדרות העצמאות בין רחוב הליכך לרחוב בוכריס

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	העצמאות	42	
יבנה	העצמאות	38	
יבנה	העצמאות	36	
יבנה	העצמאות	א36	
יבנה	העצמאות	34	
יבנה	העצמאות	40	
יבנה	העצמאות	א38	

שכונה נאות אשכול דרום

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3516	מוסדר	חלק		37-39, 147, 149, 152, 185
4944	מוסדר	חלק	61-65, 108-109, 128-130, 132-134, 136	124, 131, 135, 137

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 הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 148	שינוי	התכנית מאמצת את הרחבת הדרכים ומשנה את הבינוי במתחם.	2720	2045	21/06/1981
זמ/ 600	שינוי		2559	2029	16/08/1979
יב/ 141	החלפה		2745		10/09/1981
יב/ 173	שינוי		2858		21/10/1982
404-0273557	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017
יב/ 157 / 4	שינוי		5836	4189	31/07/2008
יב/ 179	שינוי		2950		11/08/1983

### הערה לטבלה:

תצ"ר 3/62/15, תצ"ר 3/62/9 ותכנית זמ/141 לא נמצאו במערכת. תכנית זו מהווה שינוי גם לתכניות אלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עידו דאובר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עידו דאובר		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		20	18/09/2016	רונית טורק	15: 59 29/08/2017	נספח פסולת בניין ועודפי עפר. הנספח מחייב לנושא טיפול באסבסט	לא
איכות הסביבה	מנחה		61	18/10/2020	רונית טורק	17: 25 26/10/2020	נספח מיקרו אקלים, הצללות ושדה זרימת רוח.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		29	17/08/2020	עדינה גרינברג	16: 27 02/05/2021		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	23/06/2020	עידו דאובר	18: 38 23/06/2020		לא
תשתיות	מנחה			28/08/2018	ילנה שולקין	12: 46 13/08/2020		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	21/06/2020	עידו דאובר	11: 24 24/06/2020		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	18/10/2020	צבי ירס	16: 42 25/10/2020	הנספח יהיה מחייב לעניין כניסות ויציאות מהחניונים התת-קרקעיים ולעניין מיקום מפרצי פריקה וטעינה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	21/06/2020	יורם מילר	14: 41 12/09/2021		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	13/08/2020	גדעון הרטמן	12: 48 13/08/2020	סקר עצים	לא
עקרונות תכנון	מנחה	1: 500	1	23/06/2020	עידו דאובר	15: 29 24/06/2020	נספח שלביות	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	23/06/2020	ילנה שולקין	09: 43 24/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/08/2020	עידו דאובר	15: 03 13/08/2020		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יבנה	יבנה	שד דואני	3	08-9433387	08-9433389	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חן את ברון יזמות ובניה בע"מ	אשקלון	חוצות היוצר	15	08-6736222	08-6736222	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתכנית יש קרקע בבעלות מדינה

**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	עידו דאובר	38189	דאובר אדריכלים 1998 בע"מ	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5227717	03-5237969	dauber@dauber--arch.co.il
שמאי	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפינר ושות'	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	miki@agdo.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונים	גדעון הרטמן			רמת גן	הרא"ה	187			eran@hydroe co.com
ניהול פרוייקטים וייעוץ	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
מהנדס תנועה- אמאב	יועץ תחבורה	צבי ירס		אמאב - תנועה ותחבורה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726995	02-6726992	david@amav. net
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר	14900		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5623663	mbtlv@mbtlv .com
מהנדסת	יועץ תשתיות	ילנה שולקין	112437		אשקלון	שד בן גוריון	16	08-6738007	08-6711019	schneidereng @bezeqint.ne t
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



משרד תכנון ופינוי בינוי  
מונה הדפסה 83



משרד תכנון ופינוי בינוי  
מונה הדפסה 83



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
בניינים להריסה	כל בניין המסומן ככזה בתכנית
דופן אחורית	מבנים על רחוב משני - בוכריס והלילך.
דופן קדמית	מבנים על רחוב ראשי - העצמאות.
מרפסת שמש	מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של בניין.
פינוי בינוי	תכנון מתארי שיאפשר חידוש ושינוי פני השכונה על בסיס יזמי- כולל הריסת מבנים קיימים ובנייה של חדשים במקומם.

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.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

החייאה וחידוש של שכונה עירונית ותיקה "נאות אשכול דרום" ע"י תוספת של בנייה למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד למגורים ומסחר ויצירת מגדלים מעל קומה מסחרית גבוהה לאורך הרחוב הראשי תוך הגדרת אזורים לזיקת מעבר לציבור.
2. קביעת שטח ציבורי פתוח בדופן האחורית.
3. שינוי ייעוד למבנים ומוסדות ציבור ויצירת מבני ציבור בלב השכונה.
4. הגדלת מס' יח"ד בתחום התכנית, כך שהצפיפות נטו היא-55 יח"ד לדונם נטו.
5. תוספת שטחי מסחר.
6. יצירת דרך מוצעת.
7. קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
8. קביעת קווי בניין, תנאים למתן היתר וטופס 4 ושלבי ביצוע.
9. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב שרות וחרום.
10. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
11. קביעת הוראות לפינוי והריסה של מבנים קיימים ובנייה של בניינים חדשים במקומם.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	4, 2
שטח ציבורי פתוח	5, 3
דרך מאושרת	23, 21, 20
דרך מוצעת	26, 25
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	21
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	21
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	23, 20
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה	דרך מאושרת	20
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6, 1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	5, 3
להריסה	דרך מאושרת	20
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	5, 3

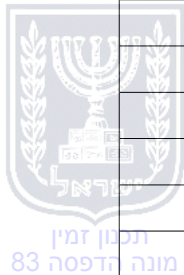
#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
51.81	11,268.07	דרך מאושרת
10.18	2,212.76	מבני ציבור
15.64	3,401.58	מגורים
14.16	3,079.16	מגורים ג'
1.59	345.13	שביל הולכי רגל
6.62	1,440.55	שצ"פ
<b>100</b>	<b>21,747.25</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
46.11	10,027.59	דרך מאושרת
1.30	281.85	דרך מוצעת
7.05	1,532.98	מבנים ומוסדות ציבור
36.93	8,032.07	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
8.62	1,874.2	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>21,748.7</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים, מסחר, משרדים, מרתפי חנייה ושטחים לשימוש הציבור. כגון גני ילדים, מעונות ילדים, מבני דת, מועדוני קשישים, מועדוני נוער, ספרייה, מרכזים קהילתיים מבני שירות לציבור וכדומה. יותרו מחסנים בקומת הקרקע, בקומת המרתף ובגלריות. יותרו שמושים משותפים כגון חדרי עגלות, חדרי אופניים, חדרים טכניים, לובאים וכדומה. תאי שטח 7, 1,6</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתאי שטח 1,6,7 יותרו מבני מגורים ע"ג קומת קרקע מסחרית גבוהה. 2 הקומות העליונות יוקצו עבור דירות גג ויהיו בנסיגה של 2 מ' מהחזית הראשית.</li> <li>2. הכניסות למגורים יופרדו מהכניסות למסחר ולמבני הציבור.</li> <li>3. שטחי הבנייה ומס' יח"ד יהיו כאמור בסעיף 5 לזכויות והוראות בנייה.</li> <li>4. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' ברטו.</li> <li>5. לא יותרו דירות גן למבני המגורים.</li> <li>6. בקומת הקרקע והקומה העליונה ימוקמו שטחים לשימוש הציבור. שטחי הבניה יהיו כאמור בסעיף 5 לזכויות והוראות הבניה.</li> <li>7. הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור את מגיש התכנית מבניית השטחים הציבוריים בכל אחד מהמתחמים, ככל ושטח חלקה 137 יהפוך לחום- ירוק, בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.</li> <li>8. במבנים ביעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור קומת הקרקע תשמש למסחר ולמוסדות ציבור ותכלול חזית מסחרית כלפי הרחוב. יתר הקומות ישמשו למגורים. ניתן יהיה להמיר עד 2 קומות טיפוסיות ביעוד מגורים לתעסוקה, ובלבד שהשטחים המיועדים לתעסוקה יתוכננו אך ורק בשתי הקומות שמעל קומת המסחר. לא ניתן יהיה לשלב מסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע ושתי הקומות הראשונות. לא יותר ערוב שמושים באותה קומה, למעט בקומת קרקע וקומה ראשונה. למסחר ותעסוקה תתוכנן כניסה נפרדת והפרדה של גרעיני התנועה מיעוד מגורים. תותר המרה של שטחים עיקריים מיעוד מגורים ליעוד תעסוקה- על כל 100 מ"ר עיקרי שיומר ליעוד תעסוקה תופחת יח"ד אחת מיעוד המגורים. המרת שטחי המגורים תתאפשר עד לשתי קומות טפוסיות.</li> <li>9. מעל הקומות הראשונות המשמשות למסחר ותעסוקה יהיו דירות קטנות מיוחדות אשר ימוקמו על גג שטחי המסחר/תעסוקה ומבני ציבור. גג הקומה העליונה מבין שימושים אלו יוצמד לדירות המיוחדות. לא יותרו שימושים לתעשייה ו/או מלאכה.</li> <li>10. מחסנים- יותרו מחסנים בקומת הקרקע ובקומת המרתף בגודל שלא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד.</li> <li>11. חומרי גמר- החיפוי יהיה חיפוי קשיח בלפחות 80% מהחזית באישור מה"ע.</li> <li>12. מערכות סולאריות- מערכות אלו תשולבנה בגגות המבנים באופן שימנע היווצרות מפגע ויזואלי, ובאישור מה"ע.</li> <li>13. מערכות מיזוג אוויר- למערכות אלו ימצא פתרון אסטטי במסתורי הכביסה או על גגות המבנים להנחת דעתו של מהנדס העיר.</li> <li>14. מסתורי כביסה- עומק מסתור הכביסה יהיה 1.2 מ' לפחות לשם תפעול יעיל ונוחות תחזוקה של מערכות מיזוג האוויר. בחלקו הקדמי של מסתור הכביסה ייעשה שימוש בחומרים קשיחים</li> </ol>





מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ועמידים, בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.</p> <p>15. פרגולות- פרגולות יבוצעו על פי חוק התכנון והבניה לפי פרט אחיד ומחייב לאישור מה"ע ויופיע בקני"מ של 1:20 בהיתר הבניה. לא תותר הקמה של פרגולות שלא לפי היתר בניה.</p> <p>16. מרפסות- שטחי המרפסות 12 מ"ר לדירה בממוצע ולא יותר מ 14 מ"ר. תוספת שטחים מעבר לשטחים אלו יכללו במניין השטחים העיקריים של המבנה. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין.</p> <p>17. שטחים לרווחת הדיירים- בקומת הקרקע ובקומות המרתף יותרו שימושים משותפים לרווחת הדיירים כגון: ח. כושר, מועדון דיירים וכד'. שטחים אלו הינם חלק מהשטחים העיקריים המופיעים בטבלה 5, ולא ניתן יהיה להעבירם לשימושים אחרים.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החנייה יהיו לפי האמור בסעיף 6.12.</p> <p>2. תותר בניית חניונים משותפים עד גבולות המגרשים בתנאי העברת נספח ניקוז המראה פתרונות חלחול בהתאם להוראות תמ"א 1, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל ניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>3. בקומות החנייה יותרו מחסנים וחדרים ומתקנים טכניים.</p>	ב
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. הכניסות להולכי רגל לשטחי המגורים יהיו נפרדות מהכניסות לקומות המסחר / התעסוקה / מבני הציבור.</p> <p>2. תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה, וחצר שירות/ משק שכוללת את סילוק הפסולת כך שלא יהוו מטרד למגורים.</p> <p>3. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור.</p> <p>4. טרם ביצוע עבודות ההקמה / תנאי למתן היתר בנייה יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות אוויר.</p>	ג
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בין גבול המגרש לבין הבנין בפועל תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור.</p> <p>2. תותר זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע לצורך כניסה ויציאת דיירים ומעבר בין המגרשים בחניון המשותף.</p>	ד
<p><b>מסחר</b></p> <p>1. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-6 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>2. זיקת הנאה- לאורך החזית המסחרית, בכל השטח המופיע בתשריט כזיקת הנאה לציבור</p>	ה



<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.1</b>
<p>(משבצות אדומות) יותר קירוי עד גבול המגרש. ניתן יהיה להבליט את הקירוי מעבר לקווי הבניין בתחום שבין קו הבניין לקו המגרש ובהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. שטח מינימאלי- שטחה של חנות לא יפחת מ- 30 מ"ר עקרי, למעט חנויות שינתנו לבעלי חנויות הקיימות היום ואשר שטחן קטן יותר.</p> <p>4. גלריות- יותרו שטחי גלריות למסחר בהיקף של עד 50% משטח החנות, מתוך השטחים המותרים, מבלי שהדבר ייחשב כתוספת קומה.</p> <p>5. פריקה וטעינה- אזורי פריקה וטעינה למסחר יהיו ע"פ המסומן בנספח התנועה.</p>	

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות וכל שימוש ציבורי אחר באישור מהנדס העיר. תאי שטח 2,4</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. בתאי שטח 2,4 תותר הקמת מבני ציבור.</p> <p>2. חומרי גמר- המבנים יחופו בגמר אבן/אלומיניום/חומר קשיח איכותי אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. מערכות סולאריות- מערכות אלו תשולבנה בגגות המבנים באופן שימנע היווצרות מפגע ויזואלי.</p> <p>4. מערכות מיזוג אוויר- למערכות אלו ימצא פתרון אסטטי במסתורי הכביסה להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p> <p>5. גגות- גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית וידרש פתרון הסתרה למערכות הטכניות (מיזוג אוויר, דודי שמש) שיוצבו על הגג באישור מהנדס העיר. תותר התקנת גג ירוק על המבנים.</p> <p>6. אמצעי הצללה- תתאפשר הבלטת אמצעי הצללה מעבר לקווי הבניין באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. גדרות- השטח המתוכנן בין המבנה לבין גבול המגרש, הפונה לשפ"פ/שצ"פ/רחוב יפותח ללא גדרות, עם מעבר להולכי רגל.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
<p>החנייה למבני הציבור תתוכנן בתחום המגרשים או ברחובות ההיקפיים.</p>	

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>שטחי גינון, חורשות, נטיעות ופיתוח נופי, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מגרשי ומתקני ספורט, שטח פתוח למעבר ללא בנייה כמעברים ושבילי הליכה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, ספסלי גן ושולחנות גן, תאורה, מתקני משחק ובילוי, מערכות תשתיות תת- קרקעיות כגון: קווי מים, חשמל, ביוב, תקשורת, מתקני טרנספורמציה וכד', חניה תת קרקעית תאי שטח 3,5</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. בתאי שטח 3,5 יותר שטח ציבורי פתוח הממשיך את רצף השדרה הירוקה וקושר אותה עם הרחובות הראשיים. בתחום השצ"פ תיאסר כל בנייה למעט המופיע ברשימת השימושים.</p> <p>2. חנייה- תתאפשר הקמת חניון תת- קרקעי בגבולות השצ"פ. הקמת החניון תותנה בנקיטת</p>	



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>צעדים שיאפשרו נטיעת עצים בכל תחום השצ"פ מעל הקרקע, כולל מילוי אדמה בנפח מתאים לצורך זה.</p> <p>3. תשתיות- תותר העברת תשתיות מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים.</p> <p>4. גישה- מפלסי השצ"פ יהיו מותאמים לרחובות המקיפים אותו. המעבר בין הרחוב לשצ"פ יהיה רציף, ללא הפרעות כגון: מחסומים, גדרות וכד'.</p> <p>5. פיתוח- תכניות פיתוח השטחים הציבוריים יפורטו כחלק מתכנית בינוי ופיתוח וילוו בהנחיות אשר יגדירו: חומרי בנייה, ריצוף וגמר, תאורה, ריהוט וכו'.</p> <p>6. עצים- עצים קיימים וחדשים בתחום השצ"פ יטופלו בהתאם לסקר עצים של תכנית זו ובהתאם להוראות אגף הנדסה.</p> <p>7. שבילי אופניים- שבילי אופניים בתחום השצ"פ יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ופיתוח התשתיות.</p> <p>8. רכב חרום- בגבולות השצ"פ יותר מעבר לרכב חירום.</p> <p>9. תחזוקה- תחזוקת השצ"פים תהיה בהתאם להסכם שיחתם עם הרשות המקומית.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיסעות, חניות, מדרכות, מתקנים הנדסיים, גינון, מעבר תשתיות, מתקני תקשורת וכיו"ב. תאי שטח 20,21,23</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p>1. תאי שטח 20, 21, 23 יטופלו בהתאם לחתכים שיפורטו בנספח הנופי של התכנית.</p>



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיסעות, חניות, מדרכות, מתקנים הנדסיים, גינון, מעבר תשתיות, מתקני תקשורת וכיו"ב. תאי שטח 25,26</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p>1. תאי שטח 25,26 יטופלו בהתאם לחתכים שיפורטו בנספח הנופי של התכנית.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	5	(2)	59.5	56.66	67	1497	5615		3890	(1) 7310	1119	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		(4)							90	300		1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		(6)							(5) 90	(5) 350		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	5	(2)	59.5	68.2	204	1625	14955		11835	) 21824 (1)	2991	6	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		(4)							390	1300		6	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		(6)							(5) 90	(5) 350		6	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	5	(2)	58.2	44.7	171	1238	19605		9918	18326 (1)	3921	7	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		(4)							360	1200		7	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	4	4	16			150			240	960	781	2		מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	4	4	16			150			225	900	751	4		מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	5						8045				1609	5	חניון	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	804
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	6	2448
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	6	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	7	2052
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	7	
מבנים ומוסדות ציבור		2	
מבנים ומוסדות ציבור		4	
שטח ציבורי פתוח	חניון	5	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה המבנה המצויין בטבלה כולל מתקנים טכניים, בכפוף למגבלות משהב"ט ורת"א

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 200 מ"ר מתוכם ישמשו לרווחת הדיירים כגון חדרי כושר, מועדון דיירים וכדומה ולא ניתן יהיה להעביר שטח זה לשימושים אחרים.
- (2) ק+16+קומת גג.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע.
- (5) יותר ניווד זכויות הבנייה בין תאי שטח 1, 6, 7.
- (6) מבנים ומוסדות ציבור יותרו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

א. חומרי גמר- חיפוי קשיח בלפחות 80% מהחזית באישור מה"ע.

ב. מערכות סולאריות- מערכות אלו תשולבנה בגגות המבנים באופן שימנע היווצרות מפגע ויזואלי.

ג. מערכות מיזוג אוויר- למערכות אלו ימצא פתרון אסטטי במסתורי הכביסה או על גגות המבנים להנחת דעתו של מהנדס העיר.

ד. מסתורי כביסה- עומק מסתור הכביסה יהיה 1.2 מ' לפחות לשם תפעול יעיל ונוחות תחזוקה של מערכות מיזוג האוויר. בחלקו הקדמי של מסתור הכביסה ייעשה שימוש בחומרים קשיחים ועמידים, בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.

ה. מיזוג אוויר קומת המסחר- המזגנים ימוקמו בחלק העליון של חלל קומת המסחר ויוסתרו ע"י רפפות אלומיניום, מעל הקירוי בחזית, באישור מה"ע.

ו. קירוי החזית המסחרית- יותר קירוי החזית המסחרית, קירוי זיזי מחומרים קלים לאישור מה"ע ולפי חוק התכנון והבניה. ניתן יהיה להבליט את הקירוי מעבר לקווי הבניין, עד לגבול המגרש ובהתאם לחוק התכנון והבניה.

ז. ריצוף חוץ- הריצוף באזורי החנייה ובירידה למרתפי החנייה יהיו מאבן מתועשת באישור מהנדס העיר.

ח. גגות- גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית וידרש פתרון הסתרה למערכות הטכניות (מיזוג אוויר, דודי שמש) שיוצבו על הגג באישור מהנדס העיר. תותר התקנת גג ירוק על המבנים.

ט. פרגולות- פרגולות יבוצעו על פי חוק התכנון והבניה לפי פרט אחיד ומחייב לאישור מה"ע ויופיע בקני"מ של 1:20 בהיתר הבניה. לא תותר הקמה של פרגולות שלא לפי היתר בניה.

י. אמצעי הצללה- תתאפשר הבלטת אמצעי הצללה מעבר לקווי הבניין באישור מהנדס העיר.

יא. מרפסות- תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין.

**6.2****בניה ירוקה**

תכנון הבניין ישלב את עקרונות הבנייה הירוקה ע"פ ת"י 5281 "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים)", גרסא מעודכנת בעת הבקשה להיתר בנייה. התכנון ילווה ע"י מלווה בנייה ירוקה מוסמך ממכון התקנים. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או אישור רשות מקומית להתאמת הבניין לעקרונות הבנייה הירוקה ע"פ ניקוד התקן וכפי שיקבע בתנאים להיתר בנייה.

נושאי החובה, המפורטים פירוט משלים בנספחי התכנית, יהיו:

א. העמדת מבנים במגרש- הפניית מירב חזיתות עיקריות לכיוון דרום או צפון, ככל הניתן במסגרת התב"ע, לניצול קרינת שמש טבעית באופן מיטבי.

ב. איורור ותאורה טבעית- תכנון אדריכלי של המבנה באופן שייטיב עם הדיירים לנושא איורור ותאורה טבעית, בהתאם לניתוח אקלימי והנחיות שיוצעו בנספח לבנייה ירוקה.

ג. רוחות- בבניינים מעל 10 קומות ביצוע בחינת השפעת הרוחות על נוחות הדיירים.

ד. הצללות- ביצוע דו"ח הצללות לבחינת השמירה על זכויות שמש ויחסי גומלין מול מבנים שכנים ושטחים פתוחים.

ה. בידוד- תכנון בידוד משופר של המבנה ע"פ תקן 5282 או גרסה מעודכנת בעת הבקשה (בכפוף להגדרות הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה).

ו. הקצאת שטחים לנושא מחזור, אופניים, מערכות סולאריות, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית בזמן הגשת היתר בנייה.

ז. הגשה- תיק תכנון ירוק יוגש לוועדה המקומית ולמכון התקנים כחלק מהליך קבלת היתר

<p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>הבנייה וטופס 4. רמת הפירוט הראשונית הנדרשת לקבלת היתר הבנייה ואופן ההתקשרות עם מכון התקנים יוגדרו ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת- קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.</p> <p>מיקום השנאים יקבע בתחומי המגרשים בתיאום בין חברת חשמל ומהנדס העיר באישור הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בהתאם להוראות המפורטות להלן:</p> <p>א. לא תותר הקמת שנאי (טרנספורמטור) על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. לתחנות הטרנספורמציה יוקצה חדר בתוך בנין או במבנה סגור ומקורה המיועד לכך בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע.</p> <p>ד. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.</p> <p>ה. תותר הנחת כבלי חשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים, בדרכים, בשטחי המעברים הציבוריים ובמעברים בשטחי חניונים תת-קרקעיים שיוקצו לכך בתאום עם חברת החשמל.</p>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>א. ביוב:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כל המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית, בהתאם להוראות הוועדה המקומית.</li> <li>- תותר חציית מגרשים (למעט מגרשי מגורים) על ידי קווי ביוב של מגרשים שכנים, או קווי ביוב עירוניים, בהתאם לצורך.</li> <li>- מערכות הביוב בתחום התכנית יתוכננו לפי דרישות משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית ברדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה.</li> <li>- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.</li> <li>- טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.</li> <li>- על היזם להמציא אישור מקורות למתקן קידוח מים שפירים.</li> </ul> <p>ב. ניקוז:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מערכת הניקוז במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח סביבה ונוף ונספח תשתיות המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</li> <li>- נספח הסביבה ונוף ונספח התשתיות ישמשו בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי הנגר להשקיה בשצ"פים ולהחדרה טבעית ואיסוף עודפי מים, במידה ויהיו, למערכת ניקוז.</li> <li>- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים להגברת העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למקומות השהייה ומתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</li> </ul> <p>ג. מים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כל המבנים יחוברו למערכת אספקת המים העירונית.</li> </ul> <p>ד. תברואה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- פתרונות האשפה יתוכננו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ובתאום מול אגף שפ"ע בעת הוצאת היתרי הבניה. בבקשה יש להציג פתרונות אשפה הכוללים תשתית מספקת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים הקיימים במגרש, לרבות הנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים,</li> </ul>	

	<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>הקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור ופינויים לאתר מאושר. הפתרונות יתאמו לתשתיות העירוניות בתחומים אלו. ה.שפכי המסחר יעמדו בכללי תאגידי המים והביוב.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 תקשורת</b></p> <p>א. קווי תקשורת למיניהם כגון: טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו' יהיו תת- קרקעיים בלבד ויונחו ע"פ התקנים המאושרים. ב. צלחות לוויין ימוקמו על הגגות בלבד ובכל מקרה לא ע"ג חזיתות המבנים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>ניהול מי נגר לפי תמ"א/1 פרק מים: התכנית תותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 נספח חברתי</b></p> <p>תמהיל יחיד: א. לפחות 20% מסך כל יחיד בכל המגרשים למגורים תהיינה דירות אשר שטחן לא יעלה על 75 מ"ר עקרי לדירה ולא יפחת מ- 60 מ"ר עקרי לדירה. ב. לפחות 20% מיחיד תהיינה דירות אשר שטחן לא יפחת מ- 120 מ"ר עקרי לדירה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. בכל שטחי הפיתוח של התכנית ינטעו עצים בוגרים. גודל עץ מנמלי יהיה עץ בוגר מסי 9 לפי תקני משרד החקלאות. ב. שתילת העצים תיעשה בהתאם לתכנית גינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם לנספח הפיתוח המנחה של התב"ע. בתכנית הפיתוח יובטח בית גידול לגינון ולעצים בוגרים. עומק השתילה לנטיעת עצים לא יפחת מ 1.2 מטר נטו, או בהתאם להנחיות מחלקת התכנון. נפח הקרקע לנטיעת עצים לא יפחת מ-10 מ"ק. ג. תנאי למתן היתר ראשון הינו הכנת תכנית פיתוח מלאה לכל שטחי הפיתוח של המתחם, כולל שטחים ציבוריים או שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי. התכנית תכלול התייחסות לרחבות, שבילי הולכי רגל ואופניים, תאורה וריהוט רחוב, אלמנטי מים, מתקני משחק וכושר, הצללות, גינון ונטיעות וכו' בתיאום ואישור אגף הנדסה. ד. יוגש סט תכניות פיתוח מפורט להיתר לפי השלבים השונים, שיכלול פירוט בקני"מ מתאים של כל הנזכר בסעיף ג' לעיל. הסט יכלול את כל המידע והתכניות הנדרשות להבנת הפרוייקט ופרטיו, הכל בתיאום ובאישור אגף הנדסה. ה. התכניות לפיתוח נופי יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים. ו. התכניות לפיתוח נופי יכללו פירוט של חמרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני עפ"י הנחיות הוועדה המקומית, ובאישור מה"ע או מי מטעמו. ז. התכניות לפיתוח נופי יכללו תכניות גינון (נטיעה והשקיה) בהתאם לסטנדרט העירוני עפ"י הנחיות הוועדה המקומית, ובאישור מחלקת שפ"ע. ח. מפלסי התקרה של חניונים תת- קרקעיים ו/או מבנים תת- קרקעיים המופיעים בנספח הבינוי אשר על גגותיהם מתוכנן גינון ופיתוח יתוכננו בגבהים המאפשרים נפח מתאים למצע גנני לשתילת עצים. שכבת המצע לא תפחת מגובה של 0.60 מ' ובאזורים המיועדים לשתילת עצים לא פחות מ-1.2 מ'.</p>	<p><b>6.8</b></p>



	<p><b>6.8 פיתוח סביבתי</b></p> <p>ט. התכניות לפיתוח נופי יכללו פיתרון פינוי אשפה לכל אחד מהמבנים ע"פי הנחיות הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>י. על כל עץ שיעקר ינתן פיצוי עץ צל בתוכנית. מספר העצים בתחום התכנית לא יקטן ממספר העצים הקיים כיום.</p> <p>יא. הטיפול בעצים הקיימים בתחום התוכנית יהיה בהתאם לסקר העצים ובהתאם להוראות אגף הנדסה ובאישורו.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 83</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 83</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 83</p>	<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהא הגשת דו"ח הידרולוג לכלל המתחם ותכנון מערכת הניקוז במתחם בהתאם לממצאי הד"וח ולתמ"א/1. דו"ח הידרולוג יתן את דעתו בנושאים הבאים:</p> <p>1. תכנון כיסוי השצ"פים והשפ"פים מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע כמפורט להלן: ביצוע שטחים מגוננים, גינון במצע חדיר, עיכוב זרימת הנגר העילי ע"י הנמכת השטחים החדירים ביחס לסביבתם, שימוש בריצופי רשת, ריצוף חרושתי ומשולבי גינון להגברת יכולת חדירת מי הנגר לקרקע והנמכת השטחים החדירים ביחס לסביבתם ככל הניתן ע"פ המפורט בנספח הניקוז. מתקני ניקוז לסוגיהם יתוכננו מבחינה אדריכלית בשיתוף יועץ ניקוז ואדריכל נוף.</p> <p>2. תכנון מערכת ניקוז גגות נפרדת בבניינים, שתזרים את המים ישירות אל השטחים הירוקים סביב כל בניין. שטחים אלו יתוכננו כך שיהיו מסוגלים לקלוט כמות מים זו, להשהותם ולהחדירם לקרקע וע"י כך להקטין את הנגר העילי.</p> <p>ב. דרכים ותנועה- תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לתא שטח הבנייה לאישור מחלקות דרכים ותנועה. התכנון המפורט יכלול בין היתר את הפרטים הבאים: תנוחה, הסדרי תנועה, מפלסי פיתוח של הדרך והשטחים הגובלים בשולי הדרך, שלבי ביצוע של הדרך, הכל בהתאם לדרישות מחלקת הדרכים של עיריית יבנה. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור רשויות התמרור בהתאם לשלבים הבאים:</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה לבניין הראשון יהיה תכנון השלמת רח' הלילך ורח' בוכריס לכל אורכם בשטח התכנית.</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה יהיה פתרון חנייה למגרשים ברחוב הלילך שאינם כלולים בתחום התכנית והתכנית עשתה שימוש במקומות החנייה שלהם. פתרון החנייה שלהם יהיה ע"י הוספת מקומות חנייה בחניון התת קרקעי של המבנים הסמוכים בתכנית בהתאם למקומות החנייה שנגרעו מהמגרשים הללו ורישום זיקת הנאה לטובת בעלי חניות אלו בהתאם ובאישור מה"ע.</p> <p>ג. הגשת תכנית בינוי מפורטת ותכנית פיתוח של כל המתחם לאישור מה"ע שתכלול בין היתר: נספח שלביות בינוי ופיתוח פרטי שפת רחוב מנחים ושימוש בחומרים פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה ומיחזור וכיו"ב חתכים וחתכי רחוב טיפוסיים כלפי העצמאות, דואני, הלילך ובוכריס התכנית תוגש בקנ"מ 1:500 לפחות, כפי שיקבע מה"ע</p> <p>תכניות אלה יקבעו את העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, מעבירים ציבוריים, מבנים להריסה, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה. פתרון מערך פינו אשפה כחלק מתכנית הבינוי- יש להראות לפחות פתרון ע"י דחסינים והכנה למערכת פניאומטית.</p> <p>ד. תשתיות- תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תאום תשתיות עם מה"ע או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה</p>	<p><b>6.9</b></p>



6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו. תנאי להיתר בניה במגרשים ביעודים המשלבים מסחר, וביעוד שב"צ, יהיה קבלת התייחסות לשכת הבריאות רחובות.

ה. עתיקות- תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תאום עם רשות העתיקות.

ו. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תיאום עם האגף לתברואה, המחלקה לשיפור פני העיר, שירותי כיבוי והצלה ותאגיד מי יבנה.

ז. שלביות- בהתאם לנספח שלביות המצורף למסמכי התכנית.

ח. נספח עיצוב חזיתות- תנאי לקבלת היתר בנייה לכל מתחם יהיה אישור נספח עיצוב חזיתות ראשיות עם פרטי שילוט, חומרים, קולונאדה וכ"י ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן מענה לאספקת מים וסילוק ביוב לכלל היחידות הנותרות במתחם.

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לבנינים הסמוכים לכביש 42. הפיכת כביש 42 לכביש פנימי תייתר את הגשת חוות הדעת האקוסטית כתנאי להיתר.

יא. הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית תוך 8 חודשים מיום אישור תכנית זו.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בדיקת הצללות לתוכנית הפיתוח לפי הנחיות עיריית יבנה להצללה בשטחים פתוחים.

6.10

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

א. מבנים להריסה- תנאי לקבלת טופס 4 בכל תא שטח יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה, בהתאם לשלביות הפרוייקט.

ב. פיתוח- תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה פיתוח הקרקע וסביבתה ע"י עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה ותשתיות וכ"י לשביעות רצונו של מה"ע, ע"פי המופיע בהיתר הבנייה.

ג. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה ביצוע העבודות ומילוי התנאים בעניין בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים ואיכות הסביבה.

ד. חברת ניהול/אחזקה- תנאי לקבלת טופס 4 יהיה התקשרות עם חברת אחזקה אשר תתחוק את הבתים, את החניונים, החצרות והמעברים המשותפים וכן את השטחים הפרטיים הפתוחים. לשם אחזקת השטחים עם זיקת הנאה לציבור יקימו מגישי הבקשה להיתר בתאי שטח ביעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור חברת אחזקה מיוחדת או שיתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי תאי השטח לעיל.

ההסכם עם חברת האחזקה יהיה בהתאם לתנאים המוגדרים בחוק המכר. היזמים יחייבו במסגרת הסכמי הרכישה את כל הרוכשים להשתתף בהוצאות האחזקה של השטחים השונים והרכוש המשותף כמפורט לעיל. חוזי המכר יכללו הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של כל הנבנה על מערכותיו השונות.

תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהיה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף. לא יהיה ניתן לבטל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה בשום דרך שהיא. הסכם הניהול יחייב כל דייר בין מגורים ובין שימוש אחר בתחום המתחם וכן כל רוכש עתידי.

ה. תנאי לקבלת טופס 4 לבניין ראשון יהיה מתן פתרון תנועת מספק באישור מהנדס העיר.

<p><b>תשתיות</b></p> <p><b>6.11</b></p> <p>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 בעלת צנרת חוצה בשטח. מיכלי הגז יהיו מרכזיים לבניין או לכמה בניינים. השלמת ביצוע תשתיות קווי הביוב הראשיים 315 מ"מ בעצמאות.</p>	
<p><b>דרכים תנועה ו/או חנייה</b></p> <p><b>6.12</b></p> <p>א. חנייה למגורים: לכל יח"ד יוקצו 1.3 מקומות חנייה, למעט יח"ד אשר שטח העיקרי עולה על 130 מ"ר, לכל אחת מהן יוקצו 2 מקומות חנייה ובכל מקרה לא פחות מהתקן הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בנייה. חלוקת החניות בחניון המשותף בין תאי השטח תעוגן בשלב רישום בית משותף.</p> <p>ב. חנייה למסחר: תהיה ע"פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ג. ניתן יהיה להשתמש בחניות המיועדות למסחר כחניות לציבור.</p> <p>ד. פריקה וטעינה- אזורי פריקה וטעינה למסחר המסומנים בנספח התנועה יהיו מנחים ולא מחייבים. הנושא יתואם בשלב התכנון המפורט, בעת הוצאת היתרים.</p> <p>ה. פינוי אשפה יתואם בשלב התכנון המפורט, בעת הוצאת היתרים.</p> <p>ו. יש לתת חניית נכים אחת לכל מבנה מתוכנן ובתחום המגרש שלא תוצמד לאף דירה או חנות.</p> <p>ז. אוורור החניונים לא יופנה לאיזורי שהייה.</p> <p>ח. תותר תנועת רכב תפעולי מתחת לשצ"פ.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p><b>6.13</b></p> <p>יגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p> <p><b>6.14</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p><b>6.15</b></p> <p>השטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק. מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 8 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה.</p>	



<p><b>6.16 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>שטחי ציבור יופקעו וירשמו על שם העירייה.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>א. פינוי פסולת בניין- הטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר עפ"י המלצות נספח פסולת בנין ועודפי עפר. פסולת בניין יש לפנות לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכו"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4. יתאפשר מחזור של פסולת בנין בשטח התוכנית.</p> <p>ב. מניעת היווצרות אבק- שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא יוצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.</p> <p>ג. רעש- כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) תשל"ט 1979. שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו ע"פ חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מן השעה 19:00. הגנראטורים ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש למגורים בסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי מן המגורים ולמננם אקוסטית ע"פ דרישת היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ד. שרותים כימיים- יש להציב שרותים כימיים באתר. השרותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה. ניתן יהיה לתת פתרון של חיבור שירותים למערכת הקיימת.</p> <p>כל העבודות באתר יבוצעו ע"פ הנחיות הוועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות סביבה.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 מקלטים</b></p> <p>תנאי להריסת המקלטים בתחום התכנית, הוא מתן פתרון לתושבים אותם הוא משרת.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>6.19 הוראות פיתוח</b></p> <p>שצ"פים יבוצעו בהינף אחד עם מגרשי המגורים/מגורים ומסחר/מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור כמפורט להלן, ובהתאם לנספח שלביות לתב"ע.</p> <p>תנאי להיתר לכל אחד ממגרשי המגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור יהיה אישור תכנון מפורט לכל המגרשים ביעודים השונים המוצמדים לו.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה גמר ביצוע פיתוח השצ"פ המוצמד לו.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>6.20 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה המבנים יקבע בכפוף למגבלת משהב"ט ורת"א.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>4. אין לאשר בתחום התכנית הקלות בעניין גובה מבנים. הגובה בתכנית זו הינו מירבי.</p> <p>5. תחום התכנית מצוי תחת נתיב טיסה נמוך. בהתאם לכך, נדרשת הרשות המקומית להוסיף הערה לעת רישום המבנים בדבר מטרדי רעש הצפויים בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.20</b></p>
<p><b>6.21 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>בין גבול המגרש לבין הבנין בפועל תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור. ברמפת הכניסה לחניון לא תהיה זיקת הנאה לציבור, מלבד משתמשי החניון. תותר זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.</p>	

<b>6.22</b>	<b>הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</b>
	מבנים להריסה- כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט יהרסו ויפוגו. תנאי להריסת המקלטים בתחום התכנית הנו מתן פתרון הולם למגרשים אותם הוא משרת.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ניתן יהיה לבנות את הפרוייקט בשלבים. שלבי הבניה עפ"י המסומן בנספח השלביות המנחה. ניתן יהיה לבנות את השלבים בסדר אחר מהמופיע להלן, ובלבד ששלב 1 יהיה השלב הראשון להתבצע.	תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיתוח השצ"פים כמפורט בכל שלב. תנאי לאיכלוס יהיה גמר ביצוע השצ"פים, והשב"צים, והריסת כל המבנים בתאי השטח כמפורט בכל שלב.
1	יבנו כל הבניינים בתא שטח 7. יהרסו כל הבניינים בתא שטח 7.	תנאי לאיכלוס יהיה הריסת כל המבנים בתאי שטח אלו.
2	יבנו כל הבניינים בתא שטח 6. יפותח שצ"פ 5. יהרסו כל הבניינים בתאי שטח 5,6.	תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיתוח שצ"פ 5. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע שצ"פ 5 והריסת כל המבנים בתא שטח זה.
3	יבנו כל הבניינים בתא שטח 1,2. יפותח שצ"פ 3. יהרסו כל הבניינים בתאי שטח 1,2,3.	תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיתוח שצ"פ 3. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע שצ"פ 3 וקבלת היתר לשב"צ 2, והריסת כל המבנים בתאי שטח אלו.



### 7.2 מימוש התכנית

המימוש המלא של התכנית יעשה תוך 10 שנים.

