

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0781385

פינוי בינוי מתחם השחף, יבנה

מרכז

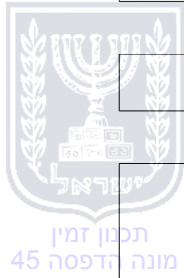
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

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 מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש פני העיר, חיזוק מרכז העיר, הגדלת מלאי הדירות למגורים ויצירת מוקד מסחר מקומי.

התכנון כולל הריסת מבנים קיימים והקמת שלושה בניינים חדשים, בני 24 קומות כל אחד, המשלבים חזיתות מסחריות ושטחים בנויים לשימוש ציבורי בקומת הקרקע.

התכנית חלה במתחם 1 לפי תכנית המתאר הכוללנית וכפופה להוראות תכנית המתאר 404-0273557.

התכנית מציעה תוספת יח"ד, מ 64 יח"ד במצב המאושר ל- 273 יח"ד במצב המוצע וזאת בשטח עיקרי של 28,665 מ"ר.

בנוסף התכנית מציעה גם קומת קרקע עם מסחר מלווה רחוב בשטח עיקרי של 1000 מ"ר.

ושטחים ציבוריים בקומת הקרקע עבור 2 כיתות גן ילדים בשטח עיקרי של 260 מ"ר.

התכנית קובעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר כלי רכב והולכי רגל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

פינוי בינוי מתחם השחף, יבנה

404-0781385

מספר התכנית

4.993 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יבנה
קואורדינאטה X	175640
קואורדינאטה Y	642249

1.5.2 תיאור מקום

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	השחף		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3512	מוסדר	חלק		174, 177-179, 183-185, 306

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

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/ 600	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 159	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 159 ממשיכות לחול.	2760		05/11/1981
יב/ 600 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 600 / ב. הוראות תכנית יב/ 600 / ב תחולנה על תכנית זו.	5177	2185	05/05/2003
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017



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				שחק זית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שחק זית		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה		34	10/06/2021	ניסן מלכה	08: 34 10/06/2021	דו"ח הצללה	לא
דו"ח סביבה	מנחה		20	10/06/2021	ניסן מלכה	08: 37 10/06/2021	סימולצית רוחות	לא
דו"ח סביבה	מנחה		76	10/06/2021	ניסן מלכה	08: 40 10/06/2021		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	25/04/2021	יאיר תורג'מן	14: 04 25/04/2021	ניספח לטבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		6	22/06/2021	יאיר תורג'מן	13: 34 22/06/2021		לא
נספח חברתי	מנחה		33	01/06/2020	הריברטו וינטר	15: 26 28/01/2021	דו"ח חברתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		25	21/06/2020	דניאלה פז ארז	14: 27 28/01/2021		לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 250	1	17/12/2020	אורן גבעון	14: 40 28/01/2021		לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 250	5	01/01/2021	אורן גבעון	14: 42 28/01/2021	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 250	13	28/01/2021	אורן גבעון	15: 50 28/01/2021	ניספח ניקוז	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 250	1	28/01/2021	אורן גבעון	15: 49 28/01/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 200		30/09/2021	שחק זית	15: 17 30/09/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	20/06/2021	עמרם שילינג	13: 45 20/06/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	20/06/2021	עמרם שילינג	13: 48 20/06/2021	ניספח לסקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		28	20/06/2021	עמרם שילינג	13: 49 20/06/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	21/06/2021	זאב גורן	11: 19 21/06/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/05/2020	שחק זית	15: 13 20/05/2020		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
	פרטי			מי אבן בע"מ	נשר	האלון	23	04-8204080		meyeven@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מי אבן בע"מ	נשר	האלון	23	04-8204080		meyeven@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחק זית		זית לב אדריכלים	תל אביב-יפו	דיצה		074-7014693		shachaf@ztlv.co.il
	יועץ תחבורה	זאב גורן		גורן הנדסת תנועה	אשדוד	שד ירושלים	18	08-9945333		eng.goren@gmail.com
	יועץ תשתיות	אורן גבעון			תל אביב-יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418		penny@lebel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דו"ח חברתי	יועץ	הריברטו וינטר		דיאלוג יעוץ אירגוני מחקר והדרכה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	34	03-7659559		winterherib@gmail.com
	יועץ סביבתי	ניסן מלכה			תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	3	072-2203626		nisan@retrofit.co.il
פרוגרמת מבני ציבור	יועץ	דניאלה פז ארז		פז כלכלה	הרצליה	המנופים	2	09-9700887		shira@pazgroup.co.il
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר	חיפה	אל מותנבי	22	04-8522116		ramzi883@017.net.il
	יועץ נופי	עמרם שילינג	15720		אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-6135585		office@shilimg.biz
	שמאי	יאיר תורגימן	123		פתח תקוה	דיין משה	14	03-9191912		yair@yair-t.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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.

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

התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי ע"י הריסת 4 מבנים ברחוב השחק ביבנה והקמת מתחם מגורים חדש הכולל 3 רבי-קומות המיועדים למגורים על גבי מסד הכולל שטחי מסחר ושטח למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנית לפינוי בינוי במתחם לפינוי בינוי.

2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

3. תוספת יח"ד מ-64 יח"ד במצב מאושר ל-273 יח"ד במצב מוצע.

4. שינוי ייעוד מאיזור מגורים ג, שפ"פ, שצ"פ ודרך לאיזור מגורים המונה מבני ציבור (2 כיתות גני ילדים), מסחר בקומת הקרקע.

5. קביעת זכויות והוראות בנייה.

6. קביעת מס' קומות מ 4 קומות מעל קומת עמודים ל 24 קומות מעל קומת עמודים כפולה + גג טכני.

7. קביעת קווי בניין (מעל ומתחת לקרקע) ומרחקים בין בניינים.

8. קביעת זיקות הנאה לציבור, למעבר כלי רכב והולכי רגל.

9. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	10	בלוק ביטול	מגורים	10
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	10
		זיקת הנאה	מגורים	10
		חזית מסחרית	מגורים	10
		מבנה להריסה	מגורים	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	4,993.98	100
סה"כ	4,993.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	4,993.98	100
סה"כ	4,993.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	א. שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין): חנייה, חדרי שירות, חדרים טכניים, חדרי שנאים, מחסנים, חדרים לחברת הניהול והאחזקה ושטחים נלווים לרבות חדר-כושר ומועדון דיירים לשימוש כל הדיירים. ב. שימושים מותרים בקומת הכניסה וקומת הגלריה: חנייה תפעולית, גינון ופיתוח, גני ילדים, מסחר, מבואות, חדרים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, חדרים טכניים, מחסנים ושטח לחברת הניהול והאחזקה. ג. שימושים מותרים בקומות העליונות (מעל קומת הכניסה): מגורים, חדרי שירות, חדרים טכניים, מחסנים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כללי: א. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-11 מ'. ב. תותר הקמת 3 מבנים בתחום הפרויקט. ג. גובה קומת הקרקע, לרבות באזור מבואות הכניסה למבנים ושטחים מסחריים, לא ייפחת מ-6 מ' (ברוטו). תותר הקמת גלריה בתחום זה. ד. גובה הפרגולות והקולונדה ההיקפית בקומת הקרקע, לא יעלה על גובה קומת הקרקע. הפרגולות יתוכננו מעל חזיתות מסחריות ומעל כניסות למבואות המבנים, בהמשך למסחר ובהתאמה. ה. הכניסות למגורים יופרדו מהכניסות למסחר ולמבני הציבור. ו. שטחי החנייה למגורים יהיו נפרדים משטחי החנייה המוקצים למסחר ומוסדות ציבור. ז. תתקיים הפרדה בין שטחי המסחר לבין שטחי המגורים ומוסדות הציבור הכוללת כניסות נפרדות, מחסנים וחדרי אשפה. ח. במידת הצורך ולפי תכנון ניתן יהיה להוסיף זיקות הנאה בהתאם לתכנון המפורט שיוגש בעת בקשה להיתר בנייה, הן עבור המסחר והן עבור גני הילדים. ט. תכנון ועיצוב שדות השילוט יהיה אחיד בכל מתחם התוכנית. יותר שילוט בחזיתות המסחריות ובתחום קומת הקרקע בלבד. י. לא ניתן יהיה לשלב מסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע ושתי הקומות הראשונות, לא יותר ערוב שימושים באותה קומה, למעט בקומת הקרקע וקומה ראשונה. יא. לא יותרו שימושים לתעשייה ו/או מלאכה. כ. שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בקומת הקרקע כשמעליהן יתוכננו יחידות הדירור. מגורים: א. תותר בניית מרפסות בשטח לפי טבלה 5. ב. שטח מחסן ליחידת מגורים לפי טבלה 5. ג. לא יותרו דירות גן. ד. פרגולות יתוכננו במסגרת הבקשה להיתר. ה. מסתורי הכביסה יתוכננו ככל הניתן, בחזיתות הצדדיות של המבנים. מוסדות ציבור: א. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גני הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים. ב. תותר הקמת 2 כיתות גן.



4.1	מגורים
	ג. יש להתקין גג/קירוי הגנה מעל חצרות גני הילדים ע"פ תקן. ד. יש לתכנן גישה נפרדת לגני הילדים מזאת המיועדת למגורים או למסחר. ה. קירוי חצר גן הילדים (לרבות קירוי קשיח) יותר עד גבול מגרש. מסחר: א. החזיתות המסחריות יופנו לכיוון רחוב שדרות דואני ולשצ"פ כמסומן בתשריט, ויעוצבו כחזית מזוגגת ושקופה. מפלס המסחר יהיה בהמשך רציף למפלס המדרכה בנקודת הכניסה לבית העסק. ב. מתקנים טכניים והנדסיים של המסחר ישולבו במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. קווי בנין מעל פני הקרקע: א. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט. ב. תותר הבלטת פרגולות להצללת חזיתות המסחר מעבר לקו הבניין בהיקף שלא יעלה על 3 מ'. ג. תותר הבלטת מרפסות עד ל-40% מקווי בניין קדמיים או עד 2 מ', הקטן מביניהם. מרתפים: א. תותר הקמת מרתפים עד לגבולות המגרש. ב. גובה פני המרתפים לא יבלוט מגובה פני המדרכה. ג. חדרי שנאים יותרו בקומות המרתף בלבד. ד. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי-גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים ע"פ האמור בנספח הנוף. גובה שכבת הגידול בשטח המיועד לנטיעות על גגות המרתפים לא ייפחת מ-1.2 מ'. ה. פתחי אוורור ושחרור עשן של המרתפים ימוקמו בשטח התפעולי באופן שנוכחותם תורגש באופן מינימלי ובהתאם לכתוב בהוראות הנוספות בסעיף פיתוח ונוף. ו. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת. ז. הגישה מהמרתף למסחר וגני הילדים תהיה בגרם מדרגות נפרד מזה של המגורים.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה א. הכניסות להולכי רגל לשטחי המגורים יהיו נפרדות מהכניסות לקומות המסחר/מבני הציבור. ב. תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה, חצר שירות/משק שכוללת סילוק הפסולת כך שלא יהוו מטרד למגורים. ג. 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 תהיה אל שטחי ציבור. ד. 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.
ג	זיקת הנאה תותר זיקת הנאה לכלי רכב לפי המסומן בתשריט. תותר זיקת הנאה להולכי רגל לשטחי הציבור ושטחי המסחר, ולפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
3228 (7)	5 (6)	4	4 (5)	4	4	24 (4)	89	273 (3)	55 (2)	17000		28965 (1)	4993		מגורים	
		4	4	4								78	260		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
	0 (8)	4	4	4								300	1000		מסחר	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 28665 מ"ר למגורים + 3 מועדוני דיירים בשטח כולל של 300 מ"ר.

(2) הערך מתייחס לאחוז מתא שטח מקסימום..

(3) 273 יח"ד בשטח ממוצע 105 מ"ר עיקרי ליח"ד.

(4) קרקע כפולה+22+גג.

(5) לשצפ.

(6) דרומי-לדרך.

(7) ממוצע 12 מ"ר, ועד 14 מ"ר לדירה.

(8) קו בנין 0 למסחר לרח' דואני.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. החניה תהיה ע"פ התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה ובכל מקרה לא יפחת מהמצויין בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
- ב. החניה תהיה כולה תת קרקעית.
- ג. שטחי החניה למגורים יהיו נפרדים משטחי החניה למסחר ומוסדות ציבור.
- ד. תתוכנן חניית נכים ציבורית אחת לכל מבנה מתוכנן ובתחום המגש.

6.2**בניה ירוקה**

- תכנון הבניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה ע"פ ת"י 5281 "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים)", גרסא מעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה. התכנון ילווה ע"י יועץ בניה ירוקה מוסמך. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או מכון מוכר אחר להתאמת הבניין לעקרונות הבניה הירוקה על פי ניקוד לעמידה בתו ירוק - חובת 2 כוכבים לתקן בניה ירוקה ובדירוג אנרגטי מינימלי B, בתנאים להיתר בניה. כמו כן יש לעמוד בדירוג אנרגטי מינימלי לדירה בדירוג C.
- תנאים נוספים במסגרת היתר בניה:
- א. יוקצו שטחים למיחזור, אופניים, מערכות סולריות, לפי הנחיות העירייה בעת הגשת היתר הבניה.
- ב. טיפול בפסולת בניין - טיפול ע"י מחזור בפסולת בניין באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. ניהול סביבתי של מהלך הבניה - הכנת תוכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת מפגעי סביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'.
- ד. חיסכון במים בפיתוח השטח - שימוש בצמחייה חסכונית, תאורה חיצונית חסכונית.
- ה. מערכות - מיזוג אוויר, הסקה, סולארי יתוכננו ויידרשו להצגת אמצעים לחיסכון אנרגטי.
- ו. תיעוד- הליך התכנון והביצוע יתועד לצורך פיקוח עליון על כלל התהליך.
- הגשה- אופן הגשת תיק תכנון ירוק יוגש לרשות המקומית ולמכון המורשה כחלק מהליך קבלת היתר הבניה וטופס 4, רמת הפירוט הראשונית הנדרשת לקבלת היתר בניה ואופן ההתקשרות עם המכון המורשה יוגדרו בתנאים להיתר בניה.

6.3**ניהול מי נגר**

- א. ינתנו מגוון פתרונות לניהול מי נגר זאת לפי הנספח לניהול מי נגר של תמ"א 1 פרק מים:
- התכנית תותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ - 15% משטח התכנית או ינתן פתרון על ידי התקנת אמצעים לחדור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים.
- ב. יינתן פתרון להשהיית 100% מהנגר העילי בזמן שיא.
- ג. לעת היתר הבניה יוגש נספח ניהול מי נגר שיפרט את יישום הנחיות התוכנית ואת האמצעים שינקטו להשהיית והחדרת מי נגר בהיקף הנדרש.

6.4**עיצוב אדריכלי**

- א. חומרי גמר:
- חומרי ציפוי חיצוניים של המבנה יהיו מחומרים קשיחים, גכון: שיש, אבן נסורה, לבני סיליקט, לבני שמוט, חיפוי קשיח כגון אלומיניום או ש"ע וכדומה.
- יותר שימוש משני בטיח לסוגיו כחומר גמר חיצוני.
- סוג וגוון הציפויים יהיה מותאם לגבי כל מתחם התכנון באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. פרגולות:



6.4	עיצוב אדריכלי
פרגולות במרפסות הגג - תותרנה הקמת פרגולות לא מקורות בנויות שתי וערב אופקיות על פי תכנון מתואם לגבי כל בניין. פרגולות בקומת הקרקע - תותרנה פרגולות מבניה קלה כגון פלדה או אלומיניום אשר יקרו את קומת הקרקע בלבד. גובה הפרגולות לא יעלה מגובה קומת הקרקע, הפרגולות יתוכננו מעל חזיתות מסחריות ומעל כניסות למבואות המבנים. ג. מסתורי כביסה: לא יותקנו יחידות חוץ של המזגנים בצורה חשופה בחזיתות הבניין. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרד לדיירים. הפתרון למסתור כביסה ומזגנים יהיה מוצנע ובכל מקרה לא יהיה מרשת או פלסטיק. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית. ד. לא תותר הקמת כל מתקן על גג הבניין פרט למתקן המסווה את קולטי השמש והדוודים ושיועצב באופן ארכיטקטוני. חדרי מכונות ומאגרי מים יותקנו בחללים סגורים. ה. מערכות סולאריות: מערכות אלו תשולבנה בגגות המבנים באופן שימנע היווצרות מפגע ויזואלי, ובאישור מהנדס העיר. ו. קו בניין 0 לרחוב דואני יהיה עבור המסחר בלבד.	
6.5	הוראות פיתוח
א. בכל שטח הפיתוח של התכנית ינטעו עצים בוגרים, דרג 9 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות. ב. שתילת העצים תיעשה בהתאם לתכנית גינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המנחה של התב"ע ובהתאם לתכנית האב לנטיעת עצי רחוב במרכז העיר. ג. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לנושא הנגישות ומעבר הולכי רגל או שטחים בעלי זיקת הנאה כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי. ד. תכנית הפיתוח תכלול פירוט של חומרי הגמר בהתאם לסטנדרט העירוני ע"פ הנחיות עיריית יבנה, ובאישור אגף הנדסה בעיריית יבנה. ה. מפלסי התקרה והקונסטרוקציה של חניונים תת"ק ו/או מבנים תת"ק המופיעים בנספח הבינוי אשר על גגותיהם מתוכנן גינון ופיתוח יתוכננו בגבהים המאפשרים נפח מתאים למצע גנני. ו. על כל עץ שיעקר ינתן פיצוי עץ צל בתכנית. מספר העצים בתחום התכנית לא יקטן ממספר העצים הקיים כיום.	
6.6	איכות הסביבה
פסולת: א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. ב. פינוי פסולת הבניינים ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט 1998. טיפול ע"י מחזור בפסולת בניין באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה. ג. בשלב היתרי הבניה מערכת הפינוי והטיפול באשפה בהתאם לדרישות. איכות הסביבה:	

6.6

איכות הסביבה

- א. לא תותר פעילות הכוללת שימוש או אחסנה של חומרים מסוכנים המצריכים שמירת מרחקי הפרדה.
- ב. בשטחי המסחר - באם יוקם עסק מזון מסוג הסעדה יבוצע טיפול מקדים ייעודי בשפכים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ג. יש לתכנן פירי מנדוף עד לגג המבנה לסילוק מזהמי אוויר וריחות מפעילות מסעדות, בתי אוכל ובתי עסק בעלי השפעה. יציאת הארובה למפלס 2 מטר מעל הגג העליון של המבנה. גודל הפיר הנדרש יגזר משטח המסחר אך לא פחות מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. הפיר יתוכנן כך שיאפשר תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור ע"מ לאפשר חיבור של מערכות הסינון המשניות ישירות לארובה.
- ד. כחלק מהיתר הבניה יש להגיש תכניות אוורור שיכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים כך שלא יגרמו למטרדים סביבתיים. מערכת האוורור שתותקן תהיה על בסיס הנחיות היחידה הסביבתית לרבות החלפות אויר ביכולת של 8 החלפות אוויר בשעה. בנוסף תכלול תוכנית האוורור גם את פירי המנדוף, ארובות גנרטור ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.
- ה. קרינה: ארונות חשמל מרכזיים, ארונות ריכוז מונים, פירי כבלי חשמל לא יתוכננו בצמוד לאזורי השהייה קבועה של אנשים.
- ו. תנאי למתן היתר יהיה הכנת דו"ח קרינה אלקטרומגנטית הכולל בדיקת קרינה בלתי מייננת בתחום ELF, מדידות של רמות שדה המגנטי והחשמלי.
- ז. חל איסור על הפעלת גנרטורים זמניים לזמן עבודות הבנייה בתחום המגרש.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר אסבסט ע"י יועץ מוסמך.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הוא עריכת דו"ח מיקרו אקלים מעודכן והטמעת המלצות הדו"ח בתכנית. כמו כן השלמת ניתוח הצללת המרחב הציבורי והטמעת ההמלצות בתוכנית השתילה שמוגשת כחלק מתוכנית הפיתוח הנופית.

6.7

אקוסטיקה

- א. תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת אקוסטית מעודכנת אשר תקבע מיגון אקוסטי נדרש. על הנספח לכלול התייחסותו למערכות רועשות כגון: מפוחים, מערכות מיזוג ומינדוף. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- ב. רעש מקומות המסחר יוגבל להשמעת מוזיקה בתחומי בית העסק בלבד. לא תתאפשר השמעת מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק.
- ג. הנספח האקוסטי יכלול התייחסות להשפעות אקוסטיות הצפויות בזמן הבניה וצעדים למניעתם.
- ד. יש לפעול לפי תקנות למניעת מפגעים 1979, 1992 ו 1990.

6.8

ביו, ניקוז, מים, תברואה

- א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים ותישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.
- ב. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. נספח הניקוז יוכן עפ"י עקרונות והנחיות לניהול מי נגר עירוני של מנהל התכנון והנספח של תמ"א 1 ואישורו ע"י מהנדס העיר.
- ג. תכניות הניקוז יותאמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ד. תכניות הביוב יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ותאגיד המים העירוני ויתחברו לרשת הביוב הקיימת.

ה. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ותאגיד המים העירוני, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת קיימת.

ו. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

הטיפול בעצים בוגרים בתכנית ייעשה על פי היתר העתקה / כריתה שינתן ע"י פקיד היערות העירוני ולפי הנחיותיו ובהתאם לנספח סקר העצים.

עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה כ- 4 מטרים לגזעו של העץ לשימור, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו / או לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לרישיון הכריתה או כפי שקבע פקיד היערות.

נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. ע"פ הסטנדרט של משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.2 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

ד. גינון במגרש חניה עילי - יש לתכנן נטיעת עץ כל 4 חניות.

ה. לפי הנחיית מהנדס העיר - יוגדרו נטיעות עצים בעלי עלוות צל רחבה יותר ובהתאם ידרשו בתי גידול של 14 מ"ק ו- 28 מ"ק בהתאמה.

שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. פתרון נקודתי לעצים ינתן ע"י אגרונום מוסמך בשלב ההיתר.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



חלוקה ו/ או רישום	6.11
השטחים הכלולים בתכנית זו, מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר). הכנת התצ"ר הינו תנאי להוצאת היתר בניה. שטחים ציבוריים ירשמו ע"ש העירייה.	
היטל השבחה	6.12
א. הועדה המקומית לתכנון ובניה של יבנה תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.13
נספח הבינוי לתכנית זו הינו מנחה בלבד, למעט נושא קוי הבניין מס' הקומות וגבהים מירביים. תנאי להיתר בניה הוא הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול את הדברים הבאים: א. הבקשה להיתר תכלול בין השאר, תשריט ומפרט פיתוח וגיוון לגבי המגרש + רצועה ברוחב של 20 מ' לפחות מגבולותיו, תכניות וחתכים בקנ"מ 1:100, אשר נעשו ע"ג תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה מיום הגשת התכנית, המהווה חלק מהיתר הבניה. התכנית תכלול: 1. העמדת המבנים: גובהם, נפחם, קוי בנין, אלמנטים עיצוביים אופייניים (חזיתות וכו'), אופי וסוג הבניה המותרת במרווחי הבניה, שילוט, ומערכות אחרות. 2. מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים. 3. פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, כניסה ויציאה, נפחי התנועה, שטח פריקה וטעינה. 4. סט תכניות פיתוח ונוף בשטח המגרש, ערוכים ע"י יועץ נוף לאישור אגף הנדסה. 5. פתרונות ניהול נגר מגוונים לפי מדיניות מנהל התכנון ולפי הנספח המצורף לתכנית ואושר ע"י המנדס העיר. ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, תיאום עם אגף הנדסה, המחלקה לשיפור העיר, שירותי הכבאות, תאגיד המים, עודפי עפר, פסולת בניין ואסבסט. יש להציג הסכם התקשרות עם אתר מורשה המבצע מיחזור פסולת בניין בהתאם למרשם של המשרד להגנת הסביבה וטופס הצהרה על כמויות פסולת בניין. כמו כן ידרש סימון רחבות כיבוי אש ופתרון לנגישות לרכב אשפה. ג. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרון. ד. תנאי למתן היתר הינו ביצוע תכנית תצ"ר - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק. אישור התצ"ר תוך 8 חודשים מיום אישור תכנית זו. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבניינים והגדרות המסומנים בקו צהוב בתשריט. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון וחפירה וביסוס לפני אישור תכנית בינוי ופיתוח. ו. תנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי היבטים סביבתיים לרבות רעש ואיכות אויר הצפויים למבני מגורים סמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו, יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. ז. תנאי למתן היתר הינו קבלת אישור רשות העתיקות.	

6.14

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. הועדה המקומית לא תותיר איכלוס המבנים לאחר קיום התנאים הבאים:
1. פיתוח הקרקע וסביבתה ע"י עבודות ניקוז, תנועה, תשתיות וכד' לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.
 2. נעשו עבודות ומולאו התנאים בעניין בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים ואיכות הסביבה.
 3. תנאי לאכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית ואיגוד ערים לאיכה"ס, דרום יהודה.
 4. ייחתם הסכם עם חברת אחזקה אשר תתחזק את הבתים, החניון החצרות והמעברים המשותפים.



6.15

הוראות בזמן בניה

- א. תנאי לתחילת עבודות חפירה הינו פינוי כלל פסולת הבניין לאתר מורשה המבצע מיחזור פסולת בניין ותייעוד הפינוי למול היחידה הסביבתית.
- הקבלות של פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4.
- ב. כחלק מהיתר הבניה יוכן נספח למניעת מטרדי אבק בשלב עבודות הבניה והמלצותיו יוטמעו בהנחיות לביצוע.
- ג. רעש - כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979. שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו ע"פ חוק הרעש מהשעה 6:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.
- הגנרטורים ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש למגורים בסביבה.
- ד. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:
1. ניקוז - יש לדאוג לניקוז נאות של אתר ההתארגנות באופן שימנע שלוליות מים עומדים.
 2. בהיעדר חיבור למערכת ביוב יותקנו באתר שירותיים כימיים לשימוש העובדים, אשר יפנו לאתר מוסדר.
 - ה. יש לגדר את האתר ולנקוט בכל אמצעי הבטיחות הנדרשים.
 - ו. יבדקו עודפי העפר מחפיר של הקרקע הטבעית, באם ימצאו מתאימים הנדסית ישמשו כחומר מילוי או לשימוש חוזר.
 - ז. יש לבצע שימוש חוזר בפסולת הבניין באתר. השימוש יהיה בהיקף של לפחות 20% ממשקל החומר הממוחזר מסך פסולת הבניין.
 - ח. תנאי להיתר לתחילת עבודות במגרש ינתן רק לאחר קבלת חיבור זמני לחשמל.
 - ט. יש להגיש את תכנית התארגנות האתר לאישור היחידה הסביבתית.
 - ח. תנאי לביצוע כל פעולה בשטח המגרש לתחילת עבודות והריסה יהיה השלמת סקר ההיסטורי ותכנית דיגום ואישור ע"י המשרד להגנ"ס וכן ככל שידרש טיפול בקרקע עד לקבלת שחרור מלא מטעם המשרד להגנת הסביבה.



6.16

חשמל

1. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם חברת חשמל בהתאם להוראות אלה:
- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. תחנת שנאים: יוקצה חדר עבור חברת חשמל בתת הקרקע בתחום המגרש לפי הנחיות ח"י ובאישור הועדה המקומית.
- ג. לא תותר הקמת עמודי מתח גבוה ותליית כבלים עיליים אלא בתוך קורות או בתת הקרקע.



6.17

תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.18**

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות שדות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

הפקעות לצרכי ציבור**6.19**

שטחי הציבור יופקעו וירשמו על שם העירייה.

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרויקט יבוצע בהינף אחד.	

מימוש התכנית**7.2**

באם לא יוצא היתר בניה תוך 10 שנים מיום אישור התכנית, הזכויות ישובו להיות כפי שהיו טרם אישורה של תכנית זו.