

4000092

J

418



מסמך א"י - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית מס' דח/במ/2104

שינוי לתכנית מתאר מקומית ז-8 ותכנית מפורשת דח/77

חוק הכיכוי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990  
תכנית לבניה כמגורים



חתימות

חתימת המתכנן:

[Handwritten signature]

חתימת היוזם ומאיש התכנית

חתימת הועדה לבניה כמגורים מחוז המרכז

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 12.9.91

מתכנן המרחב

24.10.91 תאריך

20.10.90

אריה וירניק עו"ד  
חוסה ומנדל 16 ת"א 0777  
טל' 5377581.2  
פקס - 5376550

תאריך: - כדיון בוועדה כמגורים - מחוז המרכז

27.06.91 - כהפקדה

10.10.91

- שם התכנית: .1  
 תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' דח/במ/2104.  
 תכנית לאחוד וחלוקה כפי פרק ג' סימן ז'.  
 שינוי לתכנית מתאר R/6 ולתכנית מפורטת דח/77.
- מסמכי התכנית: .2  
 מסמך א' - התכנית (תקנות).  
 מסמך ב' - תשריט בקו"מ 1:1250 הכולל ביאורים, תרשים  
 סביבה, מצב קיים, מצב מוצע ומבטאות.  
 מסמך ג' - טבלת הקצאה.
- גבולות התכנית: .3  
 גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
- שטח התכנית: .4  
 141,165 מ"ר.
- חנות התכנית: .5  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים.
- מחוז: .6  
 המרכז.
- נפה: .7  
 רחובות.
- המקום: .8  
 רחובות, בין רחוב מדאר ממערב, שכונת גני הדלים מצפון,  
 רחוב סירני ממזרח, שכונת נג'ארה מדרום.
- גושים וחלקות: .9  
 גוש : 3699  
 חלקות : 17, 16, 15, 3, 2  
 חלק מחלקות : 163, 18, 13, 4
- בעלי הקרקע: .10  
 שונים ועיריית רחובות.
- היוזם ומגיש התכנית: .11  
 הועדה המקומית לתכנון וכבניה רחובות.
- עורכי התכנית: .12  
 א. זרובבל - אדריכל דח' אמיל זוכה 16 תכ-אביב.  
 מ.ד. אשכנזי-אדריכלים דח' הרצל 203 רחובות.
- משרות התכנית: .13  
 א. קביעת איזורי בניה כדלקמן:  
 1. קביעת אזור מגורים א'.  
 2. קביעת אזור מגורים ב' מיוחד.  
 3. קביעת אזור מגורים מיוחד לבניה דווייה.  
 4. קביעת אזור מגורים מיוחד I לבניה דווייה.  
 5. קביעת שטחים לבניני צבור.  
 6. קביעת שטח צבורי פתוח.  
 ב. קביעת שטח לדרכים, דרכים משוכללות, הרחבת דרכים ובטול  
 דרכים.

- ג. קביעת שטחים כחניה צבורית והוראות בדבר הסדרי תנועה וחניה.
- ד. חלוקה למתחמי תכנון וקביעת זכויות הבניה והוראות הבניה בהם.
- ה. קביעת אזור לאיחוד וחלוקה מחדש. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. שלא בהסכמת הבעלים וקביעת שכבי בצוע.
- ו. קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.
- ז. קביעת זכות מטעבד.

פרשנות:

14.

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. אם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר רח/2000 בנוסח המופקד או זה שיאושר. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית המתאר תהיה משמעותם לפי שהיא בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו.

הגדרות:

- א. גג משופע - גג עשוי רעפים או חומר אחר שאינו בטון ואשר שיפועו עולה על 12%.
- ב. עליות גג - חדר הנמצא בתוך חלל הגג המשופע ותנועת אדם אפשרית על רצפתו.
- ג. קומה - חלל המשתרע בין המפלס העליון של רצפה לבין המפלס התחתון של תקרה או תקרת משנה באותו חלל.
  1. שטחה של קומה הוא מספר המ"ר הכולל:
    - א. של שטח ההשכחה האופקית של רצפתה.
    - ב. של השטח מתחת כקירות הפנימיים והחיצוניים.
    - ג. של שטח ההשכחה האופקית של מרפסות, גבולות ויציעים הנמצאים בה.
    - ד. של שטח תדרי מדרגות הנמצאים בה.
  2. שטחה של קומה לא יכלול כרכוב ומרפסת בלתי מקורה.

יחס לתכניות מאושרות:

16.

- א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת.
- ב. התכניות רח/2000, רח/2000ג' ורח/2000ה' לא יחולו בתחום תכנית זו.

תכליות ושימושים:

17.

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סינוף האיזורים כדלקמן:

- א. באיזור מגורים:
  1. בניני מגורים.
  2. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בחלק מדירת מגוריו גם למשרת משרד הקשור לעיסוקו.
- ב. שטח לבניני צבור:
  1. בניני חינוך, תרבות, דת ובריאות.
  2. מוסדות קהילתיים.
  3. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח צבורי פתוח.
- ג. בשטח ציבורי פתוח:
  1. ככרות, גנים, חדרשות ושדרות.
  2. מתקני גן וספורט.

3. מגדשי משחקים ושעשועים ושביכים כהולכי רגל.
  4. מכשמים ומחסנים ציבוריים.
  5. קיוסקים.
  - מתקנים הנדסיים.
  7. חניון ציבורי תת-קרקעי, מקומות חניה וגישה אליהם.
  8. בתי שימוש ציבוריים.
- ד. דרכים וחניונים:
1. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
  1. א. מעבר תת קרקעי מתחת לרח' אברבנאל בתחום התכנית; בזמן בצוע הכביש והתשתית בהמשך רח' אברבנאל העובר בתחום התכנית, יבוצע מעבר תת קרקעי, שיחבר את הגו הציבורי שבמרכז הפרויקט (מגרש 53) עם רצועת שטח ציבורי פתוח (מגרש 54), שבתחום חלקה מקודית 16.
  1. ב. הוצאות פתוח המעבר ותכנונו יחולו על כל בעלי הנכסים בפרויקט בהתאם ליחסי זכויותיהם.
  2. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.
  3. תחנות לתחבורה ציבורית.
  4. ריהוט רחוב לדבות סככות המתנה כאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סגריות וכו' בלבד.
  5. חניון.
  6. שיכון פרסום, הסברה והכוונה.
  7. חניה על-קרקעית ותת-קרקעית.
  8. שרותים ציבוריים בחניה תת-קרקעית.

תשתית:

18.

- א. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות תותרנה בכך האזורים.
- ב. תשתית חשמל, טלפון ושביכייה בכבלים תהיה תת-קרקעית אלא אם הועדה המקומית, באישור מיוחד, התירה להתקין מתקנים על קרקעיים.

19  
 האיזורים והולאות הבניה:  
 בשטח התכנית תחולנה ההולאות-הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים  
 ולכויות הבניה בהם.

איזור	סימון	שטח	שטח	מס' קומות	מס' יחד'	סה"כ שטח בניה	קנין בנין
	צבע	מגרש	מגרש	מס'	מס'	בניה	
	בתשריט	מינ'	במ"ד				
מגורים	כתום	עפ"י טבלה	עד 100 ק"מ לקומה	2	עפ"י טבלה	130 מ"ר	עפ"י תשריט
			מ-150 מ"ר				
			ב-2 קומות				
מגורים	תכלת	עפ"י טבלה	115 מ"ר	3	עפ"י טבלה	115 מ"ר	עפ"י תשריט
וב'			כיחד'	כלא קומת			
מיוחד				עמודים			
מגורים	צהוב	עפ"י טבלה	125 מ"ר	עפ"י טבלה	עפ"י טבלה	125 מ"ר	עפ"י תשריט
מיוחד			כיחד'				
מגורים	צהוב	עפ"י טבלה	125 מ"ר	עפ"י טבלה	עפ"י טבלה	125 מ"ר	עפ"י תשריט
מיוחד	פסים		כיחד'				
I	אדומים						
ש.ב.צ.	חום	עפ"י טבלה	מגרש 1-49	קומה-סה"כ 50%			עפ"י תשריט
	מותחם		מגרש 3-48	קומות-א 30% לקומה			
	חום		סה"כ 90%				
	כהה		מגרש 2-51,50	קומות-א 40% לקומה			
			סה"כ 80%				
ש.ב.פ.	ירוק	עפ"י טבלה	תותר הקמת מבנים בשטח עד 5% והקצאת חלקים מהפרק לשימושים מסחריים כגון: מיני גולף, כדורת, בתי קפה וקיוסקים ובתנאי שמרחקם מגבולות מגרשי המגורים לא יפחת מ-15 מ' וזאת לצורך מימון תחזוקת הש.ב.פ.				

הערות:  
 שטחי דירות כוללים את שטח היחסי בחדרי המדרגות.  
 באיזור מגורים מיוחד 30% מיחידות הדיור בבנין יהיו בשטח של 85 מ"ר, כלא חדר מדרגות.

20.

הוראות מיוחדות:

א. הוראות בדבר גובה:

1. גובה קומה:  
בבית מגורים גובה קומה לא יפחת מ-2.5 מ' בין אם היא מקורה בתיקרת משנה ובין אם היא יציע או החלל שבין יציע לבין רצפת הקומה.  
גובה קומה כלא יציע לא יעלה על 4 מ'.
2. גובה בנין:  
גובה הבנין באזור מגורים א' ממפסס ה-0.00 ועד קצה גג הרעפים לא יעלה על 10 מ'.  
גובה הבנין באזור מגורים ב', אם יקורה בגג רעפים לא יעלה על 13 מ'.

21.

חישוב אחוזי הבניה:

- א. שטחי הבניה יהיו כנזכר בשוכת אזורים והוראות בניה.
- ב. בהעדר הוראה מפורשת אחרת בתקנות אלה יכללו בחישוב שטחי הבניה כל השטחים של חלקי הבנין פרט למפורטים להלן:  
קומת עמודים מפושטת, סטופים (קולונדות) היצוניים, מקומות חניה כמכונניות, מקלח ושירותי בית כלליים משותפים לכלל הדיירים כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי אינה, חדר כמתקני גז, ארובה המשמשת לאוויר חדדי שירותים, פירי צנרת ומעליות, מרפסות בלתי מקורות, כרכובים ובלישות כמפורט בסעיף 33 להלן, מחסן משותף בקומת עמודים עד לגודל של 25 מ"ר.

22.

מרתפים:

- א. באזור מגורים א' מותר לבנות מרתפים עפ"י ההוראות כדלקמן:
  1. המרתף ייועד למבנה עזר וכן חדר תחביבים למשפחה.
  2. גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
  3. במקום בו נבנה מרתף לא יהיו מבני עזר בקומת הקרקע פרט למוסך לרכב פרטי.
  4. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר לכל דירה.
  5. המרתף יבנה בקווי הבנין של שאר הבנין ותהיה אכיו כניסה מיחידת המגורים אכיה הוא משתייך.
- ב. אזור מגורים ב' מותר יהיה לבנות מרתפים עפ"י ההוראות כדלקמן:
  1. ליחידות המגורים הצמודות לקרקע מותר לבנות מרתפים כאמור באזור מגורים א'.
  2. ליחידות שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מרתף לצורך מבנה עזר בשטח של 6 מ"ר ליחידה, שטח זה לא יחושב באחוזי הבניה ויוצמד לדירה אכיה הוא משתייך.
  3. במידה וכל יבנה מחסן משותף לדיירי הבית בקומת הקרקע מותר יהיה לבנות מחסן כאמור במרתף. מחסן זה ידשם כרכוש משותף של כל יחידות המשנה בבנין.
- ג. באזור מגורים מיוחד ובכל אזור מגורים בו הבניה היא

מעט קומת עמודים מפולשת מותר יהיה לבנות מרתפים כדלקמן:

1. המרתף לא יחרוג מקונטרס הבנין אלא אם לדעת הועדה המקומית הוא משתלב מבחינה אסתטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים שאז ניתן יהיה לאשרו עד קו בנין 0.  
היתר למרתף מעבר לקונטרס הבנין לא ינתן אלא לאחר משלוח הודעה לשכן 30 יום לפני מתן ההיתר ולאחר שתגובתו הובאה בפני ועדת המשנה או רשות הרשויה כפי הענין.
2. שטח המחסנים במרתף לא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור.
3. שימושים מותרים במרתף: מקלח, חניה, מחסנים לדירים, מבנה עזר ותדרי משחק לדירים.  
אין להשכיר שטחים במרתף ולא יותרו בו כל שימושים מסחריים שהם.
4. ניתן יהיה להצמיד מחסן בגודל עד 6 מ"ר לדירה וכן מקומות חניה.

מבנה עזר:  
א. כללי

23.

1. מבני העזר יהיו חלק מהבנין וייבנו בקומת הקרקע או במרתף, בתוך קווי הבנין-אלא אם יש הוראה מיוחדת בתקנות אלה.
2. אם יבנו מבני העזר במרתף-יחולו ההוראות הנוגעות למרתפים כאמור בסעיף 22 לעיל.
3. פתרון גז בכל האזורים יהיה לשביעות דצון מהנדס העיר. כאשר התנאים יהיו מתאימים לדעת מהנדס העיר, יהיה רשאי לדרוש צובר גז מרכזי.
- ב. באזור מגורים א' יחולו ההוראות כדלקמן:
  1. למרות האמור בפסקה א' ניתן יהיה לבנות מוסך לרכב פרטי בנפרד מהבנין. עצובו ומיקומו יקבעו על ידי מהנדס העיר.
  2. ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע מחסן בשטח של 15 מ"ר ליחידה בתחום קווי בנין וכחלק ממנו, אולם אם נבנה לאותה יחידה מרתף-לא יבנה מחסן בקומת הקרקע.
- ג. באזור מגורים ב' מיוחד יחולו ההוראות כדלקמן:
  1. ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע מבני עזר המשותפים לכלל הדירים לרבות מחסן משותף, אולם מחסן כזה יותר בקומת הקרקע רק אם לא יבנה מרתף.
  2. פתרון האשפה יהיה חלק מבנין.
  3. לא יותרו מחסנים פרטיים אלא במרתף.
- ד. באזורי מגורים בהם קומת הקרקע מפולשת יחולו ההוראות כדלקמן:
  1. ניתן יהיה לבנות בקומה המפולשת מבני עזר לשמוש דיירי הבנין וכן מחסנים פרטיים אשר יוצמדו לדירות בשטח שאם יעלה על 4 מ"ר לדירה, סה"כ לא יהיו בקומת הקרקע מעל 30 מ"ר מחסנים פרטיים. במידה ויבנה גם מרתף, לא יבנו מחסנים פרטיים בקומת הקרקע.
  2. לא יבנו מוסכים בקומת הקרקע.

גביית הוצאות תכנון:

24.

- א. הוצאות הכנתה של תכנית זו יחולו על בעלי הנכסים בתחומה כפי היחס שבין הזכויות המוקנות למגרשיהם לבין סה"כ הזכויות המוקנות למגרשי הבניה (הכא צבוריים) שבתחום התכנית.
- ב. הוצאות התכנון כוללות שמאות ותכנון תנועה וכן הוצאות מדידה וכס הוצאה אחת שהועדה שהועדה המקומית ועיריית רחובות נשאו בה בהכנת תכנית זו.
- ג. גובה ההוצאות ילקח בחשבון בערכו הריאלי בהתאם לעלות מדד המחירים לצרכן.
- ד. ההוצאות כאמור ישולמו מיד לאחר שהתכנית תקבל תוקף.
- ה. הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בתשלום הוצאות הכנת התכנית.

.25

- תכנית אימור ופיתוח:
- לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית אימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על דקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:
- א. פירוש מלא של חומרי אימור הבניינים.
  - ב. פתרונות להסתרת כביסה.
  - ג. פתרון ארכיטקטוני לשיכוב מתקני מזג אוויר בקירות המבנים.
  - ד. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
  - ה. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנשנות רדיו ותלוזיה.
  - ו. פתרון נאות לשיכוש מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
  - ז. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשביכים הגובלים בין אם הינם בבעלות העירייה או הופקעו ממבקש ההיתר.
  - ח. פתוח אנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
  - ט. התקנת רהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם ואימור. רהוט רחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי השמל, עמודי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתייה ונטיעה, ערוגות ששוחות ומורבהות, כוחות מודעות וכוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.
  - י. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, ניקוי, איורור, תאורה ושיכוש חניה.
  - יא. פרט מחיב לחלונות ראווה.
  - יב. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (דמפנות).
  - יג. פתרונות למתקנים כאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
  - \* הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
  - יד. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

.26

איחוד וחלוקה:  
 בשטח המסומן לאחוד וחלוקה יבוצעו אחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כאמור בשבכת ההקצאה והאזון המצורפת לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

.27

ביצוע עבודות התשתית והפתוח:  
 א. מבלי לפגוע בזכויותיה של העירייה עפ"י כל דין-כלל ההוצאות



- הכרוכות בביצוע עבודות התשתית והפתוח בשטחים הצבוריים שבתכנית זו (להלן: "הוצאות הפתוח ועבודות הפתוח") יחולו על בעלי המגרשים לבניה פרטית שבתחום התכנית עפ"י היחס שבין זכויות הבניה שהתכנית מקנה למגרשים שאינם מיועדים לבנינו צבור לבין זכויות המוקנות עפ"י התכנית לכל מגרש שאינו מיועד לבנינו צבור.
- ב. הוצאות הפתוח יכללו את כל ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות הפתוח לרבות תכנון, פקוח ומימון.
- ג. הועדה המקומית תהא רשאית מיד לאחר שהתכנית תקבל תקף לדרוש מקדמה ע"ח הוצאות הפתוח שלא תעלה על אגרות הפתוח עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית המתיחסים ל-50% הזכויות שיש לחלקה או למגרש עפ"י תכנית זו.
- כמו כן הועדה המקומית תהא רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה ולקבוע בהיתרי הבניה תנאים להבטחת כיסוי הוצאות הפתוח לרבות מתן ערבויות להנחת דעתה.
- ד. הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שלבי בצוע ותנאים להוצאת היתרי בניה המתיחסים לזמן ולמקום וזאת על מנת להבטיח קיומה של התשתית הנדרשת לשם תפקודם הנאות של המבנים שייבנו מכה אותם היתרי בניה ובהתאם לשלבי הבצוע של תשתית זו.

שטחי צבור:

- א. השטחים המיועדים לצרכי צבור על פי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית וירשמו על שמה כלא תמורה בין מכה הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות היתר בניה בחלקה אשר חלק ממנה מיועד לצרכי צבור, או במקרה של אחוד וחלוקה במגרש התמורה לשטח - בסטוק המחוברים (כולם או חלקם) מהשטחים הצבוריים האמורים ע"י הבעלים ומסירתם ליד הרשות המקומית כשהם נקיים מכל מחובר או חפץ.
- ג. הזכויות לפי סעיף 195-196 לחוק לגבי כל שטח צבורי יהיו שמורות כמי שהיה בעליו בזמן מתן תקף לתכנית בלבד.
- ד. בכל חלקה הכפופה לחלוקה או לאחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו, הוצאת היתר בניה תותנה בהגשת תשריט לצרכי רישום, ומתן אשרור לחבור חשמל ומים יותנה ברישום החלוקה או מתן ערובות לבצוע הרישום להנחת דעתה של הועדה המקומית.

דרכים:

- רדיוסים בין דרכים (גודל מינימלי לצורך קביעת גבול הפקעה במגרשים פינתיים):
1. רדיוס בין דרכים מקומיות - 9 מ'.
  2. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 12 מ'.
  3. רדיוס בין דרכים מאספות - 18 מ'.
  4. רדיוס בין דרכים עורקיות - 25 מ'.
- הערה: במקרים בהם הדרישה הנ"ל עלולה לפגוע בבנין קיים ולחייב הריסתו רשאית הועדה המקומית לקבוע רדיוס שונה מן הקבוע לעיל.
- קביעת גבול ההפקעה:  
במקרה של התווית דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת תעשה קביעת גבול ההפקעה על פי תכנית תנועה גיאומטרית באשרור מהנדס התנועה של העירייה.

חניה:

- א. כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות

חניה על הקרקע לרכב פרטי ולרכב תפעולי ו/או בתוך מבנה  
 בכמות שאינה פחותה מהכמות המצויינת בסעיף קטן ד' להלן.  
 ב. התקנת חניה פתומה: השטח המיועד לחניה יהיה בתוך גבולות  
 המגרש עליו יוקם הבנין אלא אם קיימת הוראה מפורשת אחרת  
 בתכנית זו. שפה זה והגובה אלו ידוצפו במרצפות המיועדות  
 לנשיאת רכב וגבולותיו יותחמו באבני שפה. סוג המרצפות  
 ואבני השפה ייקבעו ע"י מהנדס העיר או נציגו. מקומות  
 החניה יסומנו בצבע לבן המיועד לסימון כבישים. שטח החניה  
 יכול שיהיה כולו או מקצתו במסגרת קומת עמודים מפולשת  
 של הבנין.

- ג. התקנת חניה במבנה סגור:
1. דרך הגישה לחניון על-קרקעי או תת-קרקעי תהיה בהתאם  
 להנחיות תכנון הניזונים של משרד התחבורה.
  2. גובה קומת החניה המיועדת לרכב פרטי יהיה 2.20 מ'.
  3. מקומות החניה, סימוני כניסה ויציאה וכיו"ב יסומנו  
 בצבע לבן המיועד לסימון כבישים או בכל דרך אחרת.
- ד. תקן מקומות חניה:
- בתחום התכניות יחול התקן למקומות חניה המפורט בתוספת  
 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983,  
 על עדכונים מעת לעת, אלא אם נקבעו בתכנית זו במפורש  
 הוראות אחרות.

31.

מעברים ציבוריים בתחום שטח פרטי:

- א. במקום בו נקבע בתכנית, כי תהא זכות מעבר לרכב או  
 להוכחי רגל בתחום מגרש פרטי לחקקה סמוכה-תרשם הערה  
 בהתאם בפנקס המקרקעין לטובת החקקה הנהנית.  
 ב. להבטחת בצוע הרשום תהא הועדה רשאית להתנות תנאים  
 בהיתר לרבות קבכת יפוי כח בכתו חוזר לבצוע הרשום  
 בעת מתן ההיתר.  
 ג. בין המגרשים : 29, 28, 25 ; 43, 42, 26 ; 35, 34, 22 ; 33, 32, 23 ; 30, 24,  
 31 ; 41, 40, 27 ; לא תוקם כל גדר.

32.

גימור בחמרים עמידים:

- א. גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים  
 כגון: אבן נסורה, חומרים קירמיים, בשון גלוי, טיח  
 גרנוליט וכד' באישור מהנדס העיר.  
 ב. תכניות בינוי המהוות חלק מתכניות מפורשות ותכניות  
 בינוי באשור הועדה המקומית יכללו הוראות בדבר סוגי  
 החומרים הנדרשים לגימור בנינים בקטע המתוכנן.  
 ג. במקומות בהם אין חובת הכנת תכנית בינוי, תכין הועדה  
 המקומית, במסגרת סמכותה בקביעת תנאים למתן היתר,  
 הנחיות מפורשות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור  
 בנינים.

33.

כרכובים ורגזונים:

במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לרגזונים, אדניות וכרכובים  
 אשר עומקם אינו עולה על 1.0 מ' לא יחושבו באחוזי הבניה.

34.

מזגנים:

- א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מדכזי או להצבת  
 מזגני חלון כדלקמן:  
 1. בדירה ששטחה עד 100 מ"ר - 3 מזגנים לפחות.

2. בדירה ששטחה עולה על 100 מ"ר - בכל חדר.  
 ב. מיקום מיתקני מיזוג אוויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפלימות רעש, אוויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לצבור.

35. בניה על גגות:  
 א. על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים סוכאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג בכלד. לא תהא יציאה לרג מתוך הדירות.  
 ב. הבניה הנ"ל לא תהיה ככוכה באחוזי הבניה.  
 ג. הבניה תהיה על פני השטח הקרקעית להכנס בתכנית אימור המבנה.

36. אתרי התישבות, ערכי טבע ונוף:  
 הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה בנקיפת אמצעים מתאימים להבטחת שימורם של מבנים בעלי חשיבות היסטורית ו/או ארכיטקטונית ושל ערכי טבע ונוף, ככל שהדבר לא יפגע, לדעת הועדה, באפשרויות מימוש הזכויות בנכס. במקרים אלו תובטח בהיתר הבניה נקיפת האמצעים לשימורם הארכיטקטוני בתכנון המוצע, כמניעת פגיעה בהם בזמן הבניה ולהבטחת קיומם לאחר מכן.

37. מניעת וסיכוק מטרדים:  
 א. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בסיכוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה.  
 ב. הועדה המקומית רשאית להתנות את סוגי הפעילות המסחרית כשם מניעת מטרדים סביבתיים משאר הדירים והמשתמשים בבנין ובסביבתו.  
 ג. ביצוע עבודות בניה-הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר לבצוע עבודות הבניה בין היתר בנושאים הבאים:  
 1. קביעת שלבי הבצוע של הבניה החדשה בכונן אפקי אנכי.  
 2. קביעת שכבי סגירה, הדיסה ופינוי של מבנים קיימים באתר הבניה.  
 3. גידור ושיכוח.  
 4. משרד ומבנה לפועלים.  
 5. אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.  
 6. שינוע, רכוז וסיכוק פסולת.  
 7. אישור דוגמאות של חומרי אימור לפני השימוש והבצוע.  
 8. אימור קירות משותפים כאשר הבניה משני צדדיו מתבצעת במועדים שונים.  
 9. מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וצבוריים.  
 הערה: התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה על פי כל דין.

38. אחזקה:  
 הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהיתרי בניה תנאים להנחת דעתה אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת, ושמירתם במצב נאות של השטחים הצבוריים במגרשים ובמבנים אכיהם מתייחס ההיתר.

39. הנחיות חברת חשמל:  
 כל תשתיות החשמל תהינה תת קרקעיות, לרבות מתח עליון. תחנות שרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בכלד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות תכנית זו.

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות תכנית זו.

40. הריסת מבנים ו/או הפסקת שמוש חורג:  
א. יותר המשך השמוש בבניין המסומן להריסה ליעוד לו הוא משמש בפועל בעת מתן תוקף לתכנית זו עד להריסתו, ובלבד שעובר לתכנית זו לא היה זה שמוש חורג.  
ב. 1. לא ינתנו היתרי בניה לביצוע שינויים ותוספות לבנינים מיועדים להריסה.  
2. במקרים בהם הבנין נמצא בשטח המיועד למגורים ו/או למסחר לפי תכנית זו, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה הנחוצים מטעמי בטיחות ובריאות וכן, מותר יהיה לבצע שיפוצים אשר אין צורך בהיתר בניה בגינם.  
3. כל היתר בניה אחר במגרש או בחלקה עליהם נמצא בניין המסומן להריסה, יותנה בהריסת הבנין וסילוקו ע"י הבעלים לפי לוח זמנים שייקבע ע"י הועדה המקומית.

41. היטל השבחה:  
ישולם על פי החוק.

42. שלבי ביצוע:  
התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת ביצוע של התכנית, יחשבו ביצוע כל התשתיות כגון: ביוב, מים, ניקוז, כבישים, מדרכות וכד' וכן התחלות בניה של 30% לפחות מסך הבל יחידות הדיור שאושרו על-פי תכנית זו בכל מתחם על-פי טבלת זכויות לפי בעלויות שבתכנית.