

12. לוח האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה:

קוי בנין		מס' יח"ד	מס' הקומות	שטח(מ"ר) %בניה מירבי מגרש מינימלי	ציון בחשריט	מגורים	אזורים
קדמי	אחורי						
6	4	1 למגרש	2	25*	כחוס	מגורים א'	אזורים
		6 או לפי תשריט				500 או לפי קיים	

(* ניתן להגדיל שטח אחת משתי הקומות עד כדי 30% משטח המגרש בתנאי ששטח הבניה המירבי ישאר 50%.

6	4 או	5 או לפי חשריט	8 יח"ד לדונם נטו	3 ק"ע על עמודים	30	750 או לפי קיים	מגורים ב'	תכלת
		קיר משותף כמסוכן בחשריט						

- הערות:**
1. באזור זה ניתן להרחיב בתים קיימים ללא קומת עמודים בתנאים הבאים: מס' הקומות המירבי - 2; אחוזי בניה מירביים - 60% (לא יותר מ-30% לקומה); מס' יח"ד מירבי - 4 דונם.
 2. בחלקה 376 בגוש 3703 תורשה הרחבת הדירות הקיימות מבלי שידרש חיבור בין שני הבנינים הקיימים, אך בתנאי הערה 1 ובניה עפ"י תכנית בינוי לכל החלקה באישור הועדה המקומית.
 3. באזור זה ניתן לבנות בתים בני 4 קומות ובס"ה 105% בתנאים הבאים:
 - א. בניה עפ"י סכמת הבינוי שבתשריט התכנית.
 - ב. הקומה הרביעית תהיה חלקית - עד 20% ותוחנה בהתקנת מעלית.
 - ג. הצמיפות תשאר בעינה - עד 8 יח"ד לדונם נטו.
 - ד. לא ינתנו הקלות באחוזי בניה למי שבוחר לבנות לפי סכמת הבינוי הנ"ל וזאת עפ"י הוראות בדבר סטיה ניכרת, סעיף 1 (סעיף קטן 14) "בניה שלא בהתאם לדרישות הארכיטקטוניות המפורטות בתכנית".

6	4	5 או לפי חשריט	12 יח"ד לדונם נטו	4 ק"ע על עמודים	30	700 או לפי קיים	מגורים ג' (בניה קיימת ע"פ חכניות מפורטות או חנאים)	צהוב

הערה: למרות הבניה הקיימת במגרשים שבאזור זה כל בניה חדשה תהיה ע"פ הוראות הבניה הנ"ל.

חזית מסחרית קו סגול שטחה המירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 12% משטח המגרש נטו.

6	4	5	90	3	30	700	חוס מותחם חוס כהה	בניני צבור
6	4	5	90	3	30	700	חוס מותחם שחור	מוסדות ציבור
6	4	5	90	3	30	700	חוס מותחם סגול	מוסדות ציבור מסחריים

שטח צ' ירוק כל בניה אסורה למעט מקלטים ציבוריים מחקני משחק ונופש.

דרך קוים ירוקים דרך מיועדת לתנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל, לפי תכנית פיתוח משולבת חוצים על רקע דרך בק.מ. 1:500, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

13. רשום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה

תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת. בכל מגרש תוסדר חניה לפי תכלית הבניה ותקן החניה. הכניסות ושטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר, לפי תיקני החניה של משרד התחבורה.

14. תקן חניה:

15. תכנית פיתוח:

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח חוכן על רקע של מפה הכוללת טופוגרפיה.

16. פיתוח שד' חן:

לא ינתן היתר לבניה על החלקות דלהלן בגוש 3702 אם לא יובטח ביצוע קטע הגישה/החניה/השיפור המקביל בהתאם לנספח א', תכנית הפיתוח בק.מ. 1:500, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ובהתאם לרשימה דלהלן:

<u>מס' החלקה</u>	<u>קטע הגישה/החניה/השיפור</u>
134	9
143	9 + 18 ב'
162	11
163	10 + 11 (חצי מפרץ)
164	10 + 18 א' (חצי מפרץ)
171	12
173	13
196	17
197	17
198	17
200	15
208	16
226	1
229	2
234	2
241	19 א'
242	3 א' + 3 ב'
246	3 א' + 3 ב'
251	4 ד' + 19 ב' + 19 ג'
266	5
298	6 א' + 6 ב'
302	6 א' + 6 ב'
305	6 א' + 6 ג'
316	8 א' + 8 ב'
321	8 א' + 8 ג'
323	8 א' + 8 ג' + 7 ג'

הערה: יתר קטעי הגישה/החניה/השיפור: 4 א', 4 ב', 4 ג', 7 א', 7 ב', 14 א', 14 ב' ו-20 - יבוצעו בחוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

17. פיתוח רח' שפינוזה:

פיתוחו של רח' שפינוזה יעשה עפ"י התכנית המצורפת לתשריט התכנית ותהיה חלק בלתי נפרד ממנו.

18. הרחבת רח' קיבוביץ:

הפקעות להרחבת רח' קיבוביץ לא יבוצעו אלא בעת מימוש הנכסים, דהיינו מכירת המגרשים או הגשת בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.

19. בניה בקומת העמודים המפולשת:

בקומת העמודים המפולשת תותר בניה של מבנים ומתקנים כפי שיפורט להלן ואשר לא יכללו באחוזי הבניה:

א. מחסנים לדיירי הבית. שטח מחסן לדירה לא יעלה על 4 מ"ר, וס"ה שטח המחסנים לא יעלה על 30 מ"ר במבנה אחד. שטח המחסנים יחולק ע"י מחיצות פנימיות וירשם כרכוש משותף.

ב. מקלט באישור הג"א.

ג. חדר הסקה, מחקני גז, חדר אשפה.

ד. חדר מדרגות ואולם כניסה בשטח מירבי של 20 מ"ר.

הבניה בקומת העמודים חהיה בנסיגה של 3.0 מ' מהחזית הקדמית של הבית.

20. מס השבחה:

הועדה המקומית חטיל מס השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

21. משך ביצוע התכנית:

15 שנים.

חוק התכנון והבניה תשמ"ח - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
ת.ד. 1000 ת.	
תכנית מס	750/א
החלט	1
תאריך	11.3.82
יו"ר הועדה	

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

רח/750 א' (28.4.81)
(11.3.82)
15.9.85