

8

דו"ח

משרד הפנים
 מינהל מחוז המרכז - רמלה
 18-1-1995
 נו"ק ב ל
 תיק מס

מסמך א - תהנות התוכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית מס' רח/2104/א

שינוי לתכנית רח/במ/2104

ותוכנית מתאר מקומית R-6 ותכנית מפורטת רח/77

לפי חוק הליכי תכנון ובניה, הודאת שעה התש"ן (1990)

חתימות:

חברה כלכלית לירושלים

חתימת היוזם:

אורי הונבל

חתימת המתכנן:

אורי הונבל ומתאן ערים
 ת"א 63466, 16 הלא 16, פקס 03-5245094, טל. 03-5236758

חתימת הועדה המקומית רחובות:

חתימת הועדה המחוזית, מחוז מרכז:

תאריך:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות

תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/2104/א
 בישיבה מס' 40 מיום 15.7.93
 להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/לאשרה.

י"ר הועדה
 י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס' רח/במ/2104/א
 הועדה לבניה למגורים (מס.)
 החליטה ביום 14/10/94 לאשר את התכנית.
 י"ר הועדה לבניה
 למגורים
 מינהל מינהל התכנון

1. שם התוכנית:
תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/2104-א.
שינוי לתכנית מתאר רח/במ 2104.
2. מסמכי התכנית:
מסמך א' - התכנית (תהנות).
מסמך ב' - תשריט בקנ"מ 1:1250 הכולל ביאורים, תרשים סביבה, מצב קיים, מצב מוצע וטבלאות.
מסמך ג' - דו"ח התייחסות לפי סעיפים 5.3 ע"פ ת.מ.א 31.
3. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית:
141, 165 מ"ר.
5. חלוקת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים.
6. מחוז:
המרכז.
7. נפה:
רחובות.
8. המהום:
רחובות. ביו רחוב מדאר ממערב, שכונת גני הדורים מצפון, סידני ממזרח, שכונת נג' ארה מדרום.
9. גושים וחלקות:
גוש : 3698.
חלקות : 2. 3. 15. 16. 17.
חלקה מחלקות : 4. 13. 18. 163.
10. בעלי הקרקע:
שונים ועיריית רחובות.
11. היוזם ומגיש התכנית:
הועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות.
12. עורך התכנית:
א. זרובבל - אדריכל ומתכנן ערים. ד"ח אמיל זולא 16.
תל - אביב.
13. מטרת התכנית:
א. קביעת אזורי בניה כדלקמן:
1. הביעת אזור מגורים א'.
2. הביעת אזור מגורים ב' מיוחד.
3. הביעת אזור מגורים מיוחד לבניה רוויה.
4. הביעת אזור מגורים מיוחד 1 לבניה רוויה.

5. קביעת אזור מסחרי ע"י העברת צפיפות 16 יח"ד מאזור מגורים א' (מגרשים 14-20) לאזור מגורים מיוחד, והשלמת הצפיפות במגרשים 34, 35, 39.38 ללא שינוי בשטח הבניה העיהדי לכלל המיבנים במגרשי אזור זה בתחום מתחם א' וללא שינוי בגובה הבניינים, במרווחי הבניה, בחלוקת המגרשים ובאופן הבנייה.
6. הביעת שטחים לבנייני ציבור.
7. הביעת שטח לזדרכים, זדרכים משולבות, הרחבת דרכים וביטול דרכים.
8. הביעת שטחים לחניה צבורית והוראות בדבר הסדרי תנועה וחניה.
9. חלוקה למתמחי תכנון ובהביעת זכויות הבניה והוראות הבניה בהם.
10. הביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.
11. הביעת זכות מעבר.

14. פרשנות:
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 כפי שהיא בחוק התכנון והבניה ובתהנותיו.

15. הגדרות:
 - א. גג משופע - גג עשוי רעפים או חומר אחר שאינו בטון ואשר שיפועו עולה על 12%.
 - ב. עליית גג - חדר הנמצא בתוך חלל הגג המשופע ותנועת אדם אפשרית על ריצפתו.
 - 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 ההשלכה האופהית של ריצפתה.
 - ב. של השטח מתחת להירות הפנימיים והחיצוניים.
 - ג. של שטח ההשלכה האופהית של המרפסות.
 - ד. של שטח חדרי מדרגות הנימצאים בה.
 2. שטחה של קומה לא יכלול כרכוב ומרפסת בלתי מהורה.

16. יחס לתכניות מאושרות:
א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית הודמת.
ב. התוכניות רח/2000 ב' ורח/2000 ג' ורח/2000 ה' לא יחולו בתחום תכנית זו.

17. תכליות ושימושים:
בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האזורים כדלקמו:
 - א. באיזור מגורים:
 1. בנייני מגורים.
 2. בעל מקצוע חופשי יהיה ראשי להשתמש בחלקה מדירת מגוריו גם למטרת משרד הקשור לעיסוקו.
 - ב. שטח לבנייני ציבור:
 1. בנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות.

2. מוסדות קהילתיים.
3. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט.
- ג. בשטח ציבורי פתוח:
 1. ככרות, גנים, חורשות ושדרות.
 2. מתקני גן וספורט.
 3. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
 4. מקלטים ומחסנים ציבוריים.
 5. היוסקים.
 6. מתהנים 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.
 - א. 1. מעבר תת קרקעי מתחת לרח' אברבנאל בתחום התכנית: בזמן ביצוע הכביש והתשתית בהמשך רח' אברבנאל העובר בתחום התכנית, יבוצע מעבר תת קרקעי שיחבר את הגן הציבורי שבמרכז הפרויקט (מגרש 53) עם רצועת שטח ציבורי פתוח (מגרש 54), שבתחום חלקה מהורית 16.
 1. ב. 1. 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 לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות וכד' בלבד.
 5. גינות.
 6. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
 7. חניה על-קרקעית ותת-קרקעית.
 8. שדות ציבוריים בחניה תת-קרקעית.

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

19. האזורים והוראות הבניה:
 - בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים וזכויות הבניה בהם.

אזור	סימון צבע בחשריט	שטח מגרש מינ' במ"ר	שטח בנייה עקרי ממוצע ליח' על קרקעי	מספר קומות מקס'	מספר יח"ד	סה"כ שטח בניה עקרי על קרקעי	קרי בנין	סה"כ שטחים למטרות שירות
מגורים א'	כתום	עפ"י טבלה	עד 100 מ"ר בק' ולא יותר מ-180 מ"ר ב-2 ק' על קרקעי	2	עפ"י טבלה	180 מ"ר *מס' יח"ד	עפ"י תשריט	מ"ר 110 *מס' יח"ד מ"ר 50 *מס' יח"ד
מסחרי	אפור	"	"	2	"	2800 מ"ר	"	מ"ר 500 * מ"ר 500
מגורים מיוחד	תכלת	"	115 מ"ר ליח"ד על קרקעי	3 קומות עמ'	עפ"י טבלה	115 מ"ר *מס' יח"ד	"	מ"ר 25 *מס' יח"ד מ"ר 50 *מס' יח"ד
מגורים מיוחד	צהוב	עפ"י טבלה	125 מ"ר ליח"ד	עפ"י טבלה	עפ"י טבלה	125 מ"ר *מס' יח"ד במתחם ב' ומגרש 37	"	מ"ר 50 *מס' יח"ד מ"ר 30 *מס' יח"ד
		114 מ"ר ליח"ד				114 מ"ר *מס' יח"ד למבני מתחם א' פרט למגרש 37		מ"ר 45 *מס' יח"ד במתחם א' פרט למגרש 37 מ"ר 25 *מס' יח"ד במתחם א' פרט למגרש 37
מגורים מיוחד 1	צהוב פסים אדומים	"	125 מ"ר ליח"ד	"	"	125 מ"ר *מס' יח"ד	"	מ"ר 50 *מס' יח"ד מ"ר 30 *מס' יח"ד
ו.צ.צ	חום מוחם חום כהה	"	מגרש 49: 1 קומה - עיקרי 50% מגרש 48: 3 קומות 30% קומה סה"כ עיקרי 90%. מגרש 50, 51: 2 קומות *40 סה"כ עיקרי 80%.					10% 10% 10%
ש.צ.פ	ירוק	"	תותר הקמת מבנים בשטח עד 150 מ"ר עבור קיוסקים ובתי הפה.					

הערות:
שטחי דירות כוללים את שטחם היחסי, בחדרי המדרגות.
באזור מגורים מיוחד 30% מיח"ד בבנין יהיו בשטח 85 מ"ר (ללא חדר מדרגות).

20. הוראות מיוחדות:

א. הוראות בדבר גבהים:

1. גובה קומה:
בבית מגורים גובה קומה לא יפחת מ-2.5 מ' ביו אם היא מהורה בתיקרת משנה וביו אם היא יציע או החלל שביו יציע לביו רצפת הקומה.
גובה קומה ללא יציע לא יעלה על 4 מ'.
2. גובה בנין:
גובה הבנין באזור מגורים א' ממפלס ה-0.00 ועד קצה גג הרעפים לא יעלה על 10 מ'.
גובה הבנין באזור מגורים ב', אם יהורה בגג רעפים לא יעלה על 13 מ'.

21. מרתפים:

א. באזור מגורים א' מותר לבנות מרתפים עפ"י ההוראות

כדלקמו:

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 בהוי הבנין של שאר הבנין ותהיה אקו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.
- ב. אזור מגורים ב' מותר יהיה לבנות מרתפים עפ"י ההוראות כדלקמו:
1. ליחידות המגורים הצמודות לקרקע מותר לבנות מרתפים כאמור באזור מגורים א'.
 2. ליחידות שאינן הצמודות לקרקע מותר לבנות מרתף לצורך מבנה עזר בשטח של 6 מ"ר ליחידה, שטח זה לא יחושב באחוזי הבניה ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.
 3. במידה ולא יבנה מחסן משותף לדיירי הבית בהומת הקרקע מותר יהיה לבנות מחסן כאמור במרתף. מחסן זה ירשם כרכוש משותף של כל יחידות המשנה בבנין.
- ג. באזור מגורים מיוחד ובכל אזור מגורים בו הבניה היא מעל קומת עמודים מפולשת מותר יהיה לבנות מרתפים כדלקמו:
1. המרתף לא יחרוג מקונטור 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 לקונטור הבנין לא ינתן אלא לאחר משלוח הודעה לשכן 30 יום לפני מתן ההיתר ולאחר שתגובתו הובאה בפני ועדת המשנה או דשות הרישוי כפי הענין.
 2. שטח המחסנים במרתף לא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור.
 3. שימושים מותרים במרתף: מקלט, חניה, מחסנים לדיירים, מבנה עזר וחדרי משחק לדיירים. איד להשכיר שטחים במרתף ולא יותרו בו כל שימושים מסחריים שהם.
 4. ניתן יהיה להצמיד מחסו בגודל עד 6 מ"ר לדירה וכן מקומות חניה.

22. מבנה עזר:

- א. כללי.
1. מבני העזר יהיו חלק מהבנין וייבנו בקומת הקרקע או במרתף, בתוך קווי הבנין - אלא אם הוראה מיוחדת בתקנות אלו.
 2. אם יבנו מבני העזר במרתף - יחולו ההוראות הנוגעות למרתפים כאמור בסעיף 21 לעיל.
 3. פתרון גז בכל האזורים יהיה לשביעות רצון מהנדס העיר, כאשר התנאים יהיו מתאימים לדעת מהנדס העיר, יהיה דאשי לדרוש צובר גז מרכזי.
- ב. באזור מגורים א' יחולו ההוראות כדלהמו:
1. למרות האמור בפסקה א' ניתן יהיה לבנות מוסר לרכב פרטי בנפרד מהבנין. עצובו ומיקומו יהבעו על ידי מהנדס העיר.
 2. ניתן יהיה לבנות בהומת הקרקע מחסו בשטח של 15 מ"ר ליחידה בתחום קווי בנין וכחלק ממנו. אולם אם נבנה לאותה יחידה מרתף - לא יבנה מחסן בהומת הקרקע.
- ג. באזור מגורים ב' מיוחד יחולו ההוראות כדלהמו:
1. ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע מבני עזר המשותפים לכלל הדיירים לרבות מחסן משותף, אולם מחסן כזה יותר בקומת הקרקע דק 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 כדלקמו:
1. ניתן יהיה לבנות בהומה המפולשת מבני עזר לשימוש דיירי הבנין וכן מחסנים פרטיים אשר יוצמדו לדירות בשטח שלא 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.
23. גביית הוצאות תכנון:
- א. הוצאות הכנתה של תכנית זו יחולו על בעלי הנכסים בתחומה לפי היחס שבין הזכויות המוקנות למגרשיהם לבין סה"כ הזכויות המוקנות למגרשי הבניה (הלא ציבוריים) שבתחום התכנית.
 - ב. הוצאות התכנון כוללות שמאות ותכנון תנועה וכן הוצאות מדידה וכל הוצאה אחרת שהועדה המקומית ועיריית רחובות נשאו בה בהכנת תכנית זו.
24. תכנית גימור ופיתוח:
- לא ינתו היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התוכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
- א. פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
 - ב. פתרונות להסתרת כביסה.
 - ג. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בהירות המבנים.
 - ד. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
 - ה. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו ומלוויזיה.
 - ו. פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.

- צורה, צבע, וסוג הכתב.
- ז. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשלבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- ח. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- ט. התקנת רהוט רחוב, לרבות מהום, דגם וגימור. רהוט רחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי חשמל, עמודי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מודעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימנים גרפיים.
- י. פתרונות לחניה לרבות פרטי הירוי, ניקוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
- יא. פרט מחייב לחלונות ראוה.
- יב. גדרות, הירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
- יג. פתרונות למתקנים לאספת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- * הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-הרקעים. כל מערכות הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
- יד. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

25. ביצוע עבודות התשתית והפיתוח:
- א. מבלי לפגוע בזכויותיה של העיריה עפ"י כל דין - כל ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות התשתית והפיתוח בשטחים הציבוריים שבתכנית זו (להלן: "הוצאות הפיתוח ועבודות הפיתוח") יחולו על בעלי המגרשים לבניה פרטית, שבתחום התכנית, עפ"י היחס שבין זכויות הבניה שהתכנית מהנה למגרשים שאינם מיועדים לבניני ציבור, לבין הזכויות המוקנות עפ"י התכנית לכל מגרש שאינו מיועד לבניני צבור.
- ב. הוצאות הפיתוח יכללו את כל ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות הפיתוח לרבות תכנון, פיקוח ומימון.
- ג. הועדה המקומית תהא רשאית מיד לאחר שהתכנית תהבל תוקף לדרוש מהדמה ע"ח הוצאות הפיתוח שלא תעלה על אגרות פתוח עפ"י חוקי עזר של הרשות המקומית המתייחסים ל-50% הזכויות שיש לחלקה או למגרש עפ"י תכנית זו. כמו כן, הועדה המקומית תהא רשאית להתנות הוצאות היתרי בניה ולהבוע בהיתרי הבניה תנאים להבטחת ביסוי הוצאות הפיתוח לרבות מתו ערבויות להנחת דעתה.
- ד. הועדה המקומית תהא רשאית להבוע שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתרי בניה המתייחסים לזמן ולמהום, וזאת על מנת להבטיח היומה של התשתית הנדרשת לשם תפקודם הנאות של המבנים שייבנו מכח אותם היתרי בניה ובהתאם לשלבי הביצוע של תשתית זו.

26. שטחי ציבור:
- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור עלפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה בין מכח הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות היתר בניה בחלקה אשר חלק ממנה מיועד לצרכי ציבור, או במקרה של איחוד וחלוקה במגרש התמורה - בסילוק המחוברים (כולם או חלקם) מהשטחים הציבוריים האמורים ע"י הבעלים ומסירתם לידי הרשות המקומית כשהם נהיים מכל מחובר

- או חפץ.
- ג. הזכויות לפי סעיף 195-196 לחוק לגבי כל שטח ציבורי יהיו שמורות למי שהיה בעליו בזמן מתו תוקף לתכנית בלבד.
- ד. בכל חלקה הכפופה לחלוקה או לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו, הוצאת היתר בניה תותנה בהגשת תשריט לצרכי רישום, ומתו אשור לחיבור חשמל ומים יותנה ברישום החלוקה או מתו ערובות לביצוע הרישום להנחת דעתה של הועדה המקומית.

27. דרכים:
- רדיוסים בין דרכים (גודל מינימלי לצורך קביעת גבול הפקעה במגרשים פינתיים):
1. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.
 2. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורהית (מעל 18 מ' רוחב) - 12 מ'.
 3. רדיוס בין דרכים מאספות - 18 מ'.
 4. רדיוס בין דרכים עורהיות - 25 מ'.
- * הערה: במהרים בהם הדרישה הנ"ל עלולה לפגוע בבנין קיים ולחייב הריסתו רשאית הועדה המקומית להבוע רדיוס שונה מן ההבוע לעיל.
- הביעת גבול ההפקעה:
- במהרה של התווית דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת תעשה הביעת גבול ההפקעה על פי תכנית תנועה גיאומטרית באשור מהנדס התנועה של העירייה.

28. חניה:
- א. כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חניה על הקרקע לרכב פרטי ולרכב תפעולי ו/או בתור מבנה בכמות שאינה פחותה מהכמות המצויינת בסעיף קטן ד' להלן.
- ב. התקנת חניה פתוחה: השטח המיועד לחניה בתור גבולות המגרש עליו יוקם הבנין אלא אם היימת הוראה מפורשת אחרת בתכנית זו. שטח זה והגישה אליו ירוצפו במרצפות המיועדות לנשיאת רכב וגבולותיו יוחתמו 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 חניונים של משרד התחבורה.
 2. גובה קומת החניה המיועדת לרכב פרטי יהיה 2.20 מ'.
 3. מקומות החניה, סימוני כניסה ויציאה וביו"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 עדכוניו מעת לעת, אלא אם נהבעו בתכנית זו במפורש הוראות אחרות.

29. מעברים ציבוריים בתחום שטח פרטי:
- א. במקום בו נקבע בתכנית, כי תהא זכות מעבר לרכב או להולכי רגל בתחום מגרש פרטי לחלקה סמוכה - תרשם

העדה בהתאם בפנקס המקרקעין לטובת החלוקה הנהנית.
ב. להבטחת ביצוע הרשום תהא הועדה רשאית להתנות תנאים בהיתר לרבות קבלת יפוי כח בלתי חוזר לביצוע הרשום בעת מתן ההיתר.
ג. בין המגרשים 39, 38, 21; 35, 34, 22; 33, 32, 23; 30, 24; 29, 28, 25; 43, 42, 26; 41, 40, 27; לא תוקם גדר.

30. גימור בחמרים עמידים:
א. גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חומרים קירמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט וכד' באישור מהנדס העיר.
ב. תכניות בינוי המקוות חלק מתכניות מפורטות ותכניות בינוי באישור 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 למעו היתר, הנחיות מפורטות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור בנינים.

31. כרכובים וגגונים:
במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 1.0 מ' לא יחושבו באחוזי הבניה.

32. מזגנים:
א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי 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 מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת רעש, אויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.

33. בניה על גגות:
א. על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג בלבד. לא יהיו חדרי יציאה לגג מתוך הדירות.
ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.
ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר בניה.

34. אתרי התישבות, ערכי טבע ונוף:
הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בנקיטת אמצעים מתאימים להבטחת שימורם של מבנים בעלי חשיבות היסטורית ו/או ארכיטקטונית ושל ערכי טבע ונוף, ככל שהדבר לא יפגע, לדעת הועדה, באפשרויות מימוש הנכויות בנכס.
במקרים אלו תובטח בהיתר הבניה נהיטת האמצעים לשילובם הארכיטקטוני בתכנון המוצע, למניעת פגיעה בהם בזמן הבניה ולהבטחת קיומם לאחר מכן.

35. מניעת וסילוק מטרדים:
א. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בסילוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה.
ב. הועדה המקומית רשאית להתנות את סוגי הפעילות

המסחרית לשם מניעת מטרדים סביבתיים משאר הדיירים והמשתמשים
בבנין ובסביבתו.

- ג. ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית דשאית לקבוע תנאים למתן
היתר לביצוע עבודות הבניה בין היתר בנושאים הבאים:
1. קביעת שלכי הביצוע של הבניה החדשה בכיוון אופקי ואנכי.
 2. קביעת שלכי סגירה, הריסה ופינוי של מבנים קיימים באתר
הבניה.
 3. גידור ושילוט.
 4. משרד ומבנה לפועלים.
 5. אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
 6. שינוע, ריכוז וסילוק פסולת.
 7. אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השימוש והביצוע.
 8. גימור קירות משותפים כאשר הבניה משני צדדיו מתבצעת
במועדים שונים.
 9. מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וציבוריים.
- * הערה: התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות ועדה על פי כל
דין.

36. אחזקה:
הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהיתרי בניה תנאים להנחת דעתה
אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת, כמצב נאות של השטחים הצבוריים
כמגרשים ומבנים אליהם מתייחס ההיתר.

37. הנחיות חברת חשמל:
כל תשתיות החשמל תהיינה תת-קרקעיות, לרבות מתח עליון.
תחנות טרנספורמציה תהיינה כמבנים תת-קרקעיות כלכד, או כחלק
בלתי נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות תכנית זו.

38. היטל השכחה:
ישולם על פי החוק.

39. שלכי ביצוע:
התכנית תבוצע 3 שנים מיום אישורה של תכנית זו.
כביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
ביצוע 100% תשתיות וכן - 20% משלדי הבנינים בכל מתחם.