

4-9296

מסמך א' תקנות התוכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי- רחובות

תוכנית מספר רח/במ/ 11

שינוי לתוכנית מתאר 6 R/

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי המגוון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 23/10/94
 הועדה לבניה למגורים (מס. 130)
 החליטה ביום 21/10/94 לאשר את התוכנית.
 י"ג אדר א' תשנ"ה

54

תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון והבניה (הוראות השעה התש"ן)
 וחוק התכנון ובניה התשכ"ה- 1965

חתימות

עדנה ורפאל לרמן
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443
 טל. 6959893 פקס. 6960299

חתימת המתכנן: עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה רחובות	
תכנית מתאר/מפורטת מס' 11/במ/11	בנייה מס' 9
מיום 23.10.94 הוחלט	להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מתוך המלצה כהמלצה להפקדה/לאשרת.	
י"ד הועדה	המזכיר

חתימת היוזם ומגיש התכנית

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

אוקטובר 1995
 תיקון: מרץ 1996

דוד אמודי
 אדריכל המחוז

מנהל מוקדוני ישראל
 מחוז המרכז

13.11.95

5

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

תאריך 26.12.96

א
ז

אל : מנהל מינהל התכנון, משרד הפנים, ירושלים
מאת: מזכירות הועדה המחוזית, מחוז המרכז

הנדון: תכנית מס' כה/כמ/מ

מצ"ב עותק מאושר שאינו טעון אשר השר עפ"י ס' 109 לחוק.

ההודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בי"פ מספר 4439 מיום 1.9.96
עמוד 4639

בכבוד רב
ב/ מזכירת הועדה

רח' דני מס 1, רמלה טל' 08-270170
קבלת קהל בימים ב' ו-ד בשעות 12.00 עד 14.30

משרד הפנים
חארכיון המרכזי
3.12.1996
נתקבל

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' רח/ במ/ 11

שינוי לתכנית מתאר R / 6

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה התש"ן) וחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 .

2. מסמכי התכנית

מסמך א' - 13 דפי הוראות בכתב (להלן "ההוראות").
 מסמך ב' - תשריט התכנית הערוך בק.מ. 1:2,500 ו- 1:1,250
 מסמך ג' - נספח בינוי עקרוני בק.מ. 1:1,250 (להלן "נספח הבינוי").
 מסמכים ד' ו-ה' - נספח תחבורתי ודו"ח אקוסטי ישמשו מסמכים מנחים.

3. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית

כ- 501.0 דונם.

5. חלות התכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

6. מחוז

המרכז.

7. נפה

רחובות

8. המקום

רחובות, משבצת קרקע:
 במערב - כפר גבירול
 בדרום - דרך יבנה ומסילת הברזל
 במזרח - "פרדס העיריה"
 בצפון - מרחב תכנון מקומי נס ציונה

גושים וחלקות 9.

- גוש: 3779
 חלקות: 21, 22, 64 .
 וחלק מחלקות: 16, 18, 19, 20, 51, 61, 66 .
 גוש: 3780 חלקה 1, 2 וחלק מחלקות: 3, 5.
 גוש: 3651
 חלק מחלקות: 27, 31, 35 - 37 .
 גוש: 3654
 חלק מחלקות: 1, 3, 5, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 17, 30 .
 גוש: 3650
 חלקה: 7
 חלק מחלקה: 6, 8, 9, 10 .

בעלי הקרקע: 10.

מינהל מקרקעי ישראל.

יזום ומגיש התכנית: 11.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.

עורכי התכנית: 12.

לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רחוב יגאל אלון 120 ת"א.

מטרת התכנית: 13.

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ותכנון שכונת מגורים הכוללת שירותים ציבוריים.

ב. קביעת אזורי בניה כדלקמן:

- | | |
|-----|-------------------------|
| (1) | אזור מגורים א' |
| (2) | אזור מגורים ב' מיוחד |
| (3) | אזור מגורים ב' |
| (4) | אזור מגורים ג' מיוחד |
| (5) | אזור לדיור מוגן |
| (6) | אזור מסחרי וחזית מסחרית |

ג. קביעת שטח לדרכים חדשות, הרחבה ואו ביטול דרכים קיימות.

ד. קביעת זכויות והוראות הבניה באזורים השונים.

ה. קביעת הנחיות לבינוי והוראות בדבר גימור ופיתוח.

ו. קביעת אזור לאיחוד וחלוקה מחדש. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי סימן ד' לחוק.

14. פרשנות

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

15. יחס לתכניות מאושרות

א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת.
ב. התוכניות רח / 2000 ב' רח / 2000 ג' רח / 2000 ה' לא יחולו בתחום תכנית זו.

16. תכליות ושימושים

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האזורים כדלקמן:

16.1 באזור מגורים:

א. ביניני מגורים.
ב. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגוריו גם למטרת משדד הקשור לעיסוקו.

16.2 באזור דיור מוגן

א. יחידות מגורים לאוכלוסיה מבוגרת, מגיל 50 ומעלה.
במבנה שירשם ויופעל כיחידה אחת באופן שאחזקתו תעשה ע"י בעל ההיתר או מטעמו.
ב. במבנה יותרו שירותים נלווים להפעלת הבנין כגון: משרדים, חדר אוכל, שרותי רווחה, מרפאה, שטחים מסחריים: מסעדה וחנויות.

16.3 באזור מסחרי:

א. מסחר קמעונאי לסוגיו, בנקים וסוכנויות.
ב. משרדים.
ג. מקלטים, חניונים ושירותים.

16.4 שטח לבניני ציבור:

א. ביניני חינוך, תרבות, בריאות.
ב. משרדי העיריה, מוסדות קהילתיים, ובתי כנסת.
ג. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.

5. 16 בשטח ציבורי פתוח:

- א. ככרות, גנים, חורשות, ושדרות.
- ב. מתקני גן וספורט .
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
- ד. מקלטים ומחסים ציבוריים.
- ה. מתקנים הנדסיים.
- ו. מקומות חניה וגישה אליהם.
- ז. בתי שימוש ציבוריים.
- ח. קיוסק.

שטח ציבורי פתוח מיוחד

חורשה קיימת לשימור.

לא תותר כל בניה או העברת מערכות תשתית.

6. 16 בדרכים וחניונים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעית ותת קרקעית.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות וכיו"ב בלבד.
- ה. גיבון.
- ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ז. חניה על-קרקעית ותת-קרקעית.
- ח. שירותים ציבוריים בחניה תת - קרקעית.

17. האזורים והוראות הבניה

17.1 בשטח התכנית תחולה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה
לאזורים וזכויות הבניה בהם:

קווי בנין מינימלים ב - מ'		שטח שרות במ"ר או ב - % משטח המגרש		סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	תכנית קרקע מירבית באחוזים	מס' יחידות דיור	מס' קומות מקסימלי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מנימלית	האזור
אחור	צד	חזית	מתחת לקרקע לפני	מעל לקרקע						
5 מ'	3 מ' או בניה בקיר משותף לפי נספח בניו	כ מ ס ו מ ו ט ב ש ר י ט	מרתף 100 מ"ר ליח"ד	לחניה 35 מ"ר ליח"ד למחסן 25 מ"ר ליח"ד (1)	עד 160 מ"ר ליח"ד	2 יח"ד	2	450 מ"ר	20 מ' במגרש ל - 2 יח"ד	מגורים 'א
5 (5) (7)	5 (5) (7)		90% מתוכם למחסנים 6 מ"ר ליח"ד (7)	3,000 מ"ר למתחם	שטח ממוצע ליח"ד 110 מ"ר	25	5-6 קומות עמודים ללא	8000 מ"ר למתחם (4)	100 מ'	מגורים 'ב' מיוחד (2) (1)
5 (7)	6 (7)	ע פ י	90% מתוכם למחסנים 6 מ"ר ליח"ד (7)	1,000 מ"ר	שטח ממוצע ליח"ד 110 מ"ר	25	ע + 7 (6)	1750 מ"ר	28 מ'	מגורים 'ב' (2)
5 (7)	8 (7)		90% מתוכם למחסנים 6 מ"ר ליח"ד (7) (8)	2000 מ"ר	שטח ממוצע ליח"ד 110 מ"ר	25	ע + 13 (6)	2000 מ"ר	35 מ'	מגורים 'ג' מיוחד (2)
				1700 מ"ר	לחזית מסחרית עד 20% משטח המגרש (3)		ע + 10 (6)	1750 מ"ר	28 מ'	
5 (7)	5 (7)	נ ס פ ח	90% מתוכם עד 20% למחסנים (7)	4000 מ"ר	55 בממוצע ליח"ד + למסחר ורווחה עד 10% מהשטח	40	6-7	8000 מ"ר	-	דיור מוגן
5 (7)	5 (7)	ה ב י ו ו י	90% מתוכם עד 20% למחסנים (9)	2,000 מ"ר	4000 מ"ר	40	3	6000 מ"ר	80 מ'	מסחר
	עפ"י נספח בניו		100%		35% בקומה	40	3	500 מ"ר	16 מ'	בנייני ציבור

הערות לטבלה

- (1) קווי בנין קדמי וצדדי למוסכי חניה יהיו אפס. המחסנים יבנו בתחום קווי הבנין וכחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
- (2) באזורים אלה יהיה תמהיל דירות כדלקמן:
- 25 % - דירות 3 חדרים
45 % - דירות 4 חדרים
30 % - דירות מעל 4 חדרים
- (3) במגרשים 200 - 205 יבנו בנינים 10 קומות+ ע' 36 יח"ד בכל בנין. במגרשים 196-198 יבנו בנינים 13 קומות+ ע 50 יח"ד בכל בנין. במגרשים 202 ו-203 תותר בניית חזית מסחרית ולא תותר בהם בניית דירות גן צמודות קרקע.
- (4) ניתן יהיה לחלק את המגרש לחלקות משנה בתנאים:
- א. התכנון יוגש לכל מגרש עפ"י הגדרתו בתכנית זו.
ב. מהנדס הועדה ישוכנע כי כל מגרש יכול לתפקד באופן עצמאי.
ג. אישור תשריט חלוקה עפ"י הוראות החוק.
- (5) קו בנין יהיה 5 מ' מגבול המגרש. המרחקים בין הבנינים יקבעו בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- (6) - תותר קומת עמודים חלקית ודירות גן צמודות קרקע.
- (7) בכל מקרה תותר בניית המרתף רק בתחום קווי הבנין המותרים למרתף כמפורט בסעיף 17.3 שטחי המחסנים יוצמדו לדירות המגורים או יהיו רכוש משותף של כל יחידות הדיור בבנין.
- (8) במידת הצורך תותר קומת מרתף נוספת לצורך עמידה בתקני החניה.
- (9) המחסנים יוצמדו לחנויות ולא יתפקדו כשטחים עצמאיים.

17.2 חניה:

א. כל הבונה בתחום התכנית, חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי ואו בתוך מבנה בכמות שאינה פחותה מהכמות המצויינת בסעיף קטן ד להלן.

ב. התקנת חניה פתוחה:

השטח המיועד לחניה יהיה בתוך גבולות המגרש עליו יוקם הבנין, אלא אם קיימת הוראה מפורשת אחרת בתכנית זו. שטח זה והגישה אליו ירופפו במרצפות המיועדות לנשיאת רכב, וגבולותיו יותחמו באבני שפה. סוג המרצפות ואבני השפה ייקבעו על ידי 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.

התקנת חניה במבנה סגור:

- ג.
- (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 לפחות 2.20 מטר, ואילו בשטח המיועד לפריקה וטעינה לרכב תפעולי יהיה הגובה לפחות 4.5 מטר.
 - (3) מקומות החניה, סימוני כניסה ויציאה וכיו"ב, יסומנו בצבע לבן המיועד לסימון כבישים.
 - (4) רוחב רמפות גישה, גובה נדרש לפריקה ונתונים נוספים, בהתאם להנחיות לתכנון חניונים משרד התחבורה.
 - (5) בתחום השטחים הציבוריים פתוחים שנקבעו בתוכנית זו תותר הקמת חניונים ציבוריים תת-קרקעיים, לפי קביעת הועדה המקומית בתנאי ובכפוף לשינוי ייעוד השטח למטרה המבוקשת.

ד. תקן מקומות חניה:

- (1) באזור מגורים א' יהיה תקן החניה 2 מקומות לכל יחידת דיור. באזור מגורים ב', ב' מיוחד ואזור מגורים ג' מיוחד יהיה תקן החניה של 1.5 חניה ליח"ד, באזורי המסחר יהיה תקן החניה: לרכב פרטי - מקום אחד לכל 25 מ"ר עד 2000 מ"ר ולשטח שמעל 2000 מ"ר ועד 12000 מ"ר, לכל 25 מ"ר ועד 15 מ"ר בהתאמה (עבור ערכי ביניים תערך אינטרפולציה). לרכב תפעולי - עד 1000 מ"ר לכל 250 מ"ר או חלק מהם מקום חניה אחד, לתוספת השטח מעל 1000 מ"ר עד 2000 מ"ר לכל 500 מ"ר או חלק מהם. לתוספת השטח מעל 2000 מ"ר לכל 3000 מ"ר או חלק מהם. החניות תהינה על ו/או תת-קרקעית.

ה. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב:

במגרשים מספר 183 ו-205 תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרשים 203 ו-204, במגרשים מספר 179 ו-200 תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרשים 201 ו-202, כמסומן בנספח התחבורתי.

3. הוראות כלליות:א. קווי בנין:

- (1) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה בשיעור קו בנין צדדי, אם אין הוראה אחרת.
- (2) בחניונים תת-קרקעיים יותר קו בנין קדמי 5 מטר וקווי הבנין האחורי והצדדיים יהיו אפס וזאת בתנאי שלדעת הועדה המקומית משתלבים מבחינה אסטטית ואינם פוגעים במקרקעין שכנים.

ב. בניה במרפסות לא מקורות:

מותר יהיה לבנות פרגולות במרפסות לא מקורות אך ורק במסגרת ההיתר הבניה לבנין כולו. לאחר גמר הבנין לא יותרו תוספות.

ג. כרכובים וגגונים:

תותר בניית גגונים, אדניות וכרכובים בבניי המגורים והמסחר.
חישוב שטחיהם בהתאם להוראות החוק.

ד. מזגנים:

- 1) בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי, או להצבת מזגני חלון לפי הצורך.
- 2) בכל בית עסק יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי, בשיטת תעלות אויר או בשיטת מפוח וסליל.
- 3) מיקום מתקני מיזוג אויר וואו מזגנים, ייקבע כך שפליטת רעש, אויר חם וואו מי ניקוז על ידם, לא יפריעו לציבור.

ה. בניה על גגות:

- 1) על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג.
- 2) הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.
- 3) כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכילל בתוכנית גימור המבנה, כתנאי למתן היתר בניה.

ו. גימור בחומרים עמידים

גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חומרים קירמיים, בטון גלוי טיח גרנוליט וכיו"ב.

ז. שטחי גיבון

באזורי מגורים ב' ז- ב' מיוחד שטח גיבון מינימלי יהיה 20 מ"ר ליח"ד ובאזור מגורים ג' 18 מ"ר ליח"ד.

18. הפקעת שטחים לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

19. איחוד וחלוקה

בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה יבוצעו איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'
בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות החוק.

20. תכנית בינוי

1. 20 מצורף לתכנית זו נספח בינוי מנחה. התרי בניה יוצאו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ובכפוף לאמור בסעיף 4. 20 שלהלן.

20.2 באזור מגורים ב' מיוחד, אזור מגורים ב' ואזור מגורים ג' מיוחד:

לפני הוצעת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ועיצוב לכל מגרש בק.מ. 250: 1 בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו. היתרי הבניה באזורים אלה יוצאו בהתאם לעקרונות שיפורטו בתכנית הבינוי ובכפוף להוראות תכנית זו.

20.3 באזור מגורים א':

תוגש תכנית בינוי לכל מגרש שתכלול את עיצוב החזיתות של כל יחידות הדיור הכלולות במגרש, וכן התייחסות למגרשים גובלים, בהתאם לעקרונות תכנית הבינוי המנחה. הבנינים באזור זה ייבנו עם גגות רעפים.

20.4 סטיה מתוכנית בינוי:

במסגרת תוכנית לקבלת היתר בניה, באישור הועדה המקומית, ניתן לסטות מתוכנית הבינוי סטיות לא מהותיות אשר אין בהם כדי לשנות את האופי, התיפקוד והחזות של הבניה והפיתוח, לרבות הסדרי הנגישות והחניה הנכללים בתוכנית.

21. תוכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה, אלא אם הועדה המקומית אישרה תוכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התוכנית תכלול את המרכיבים הבאים:

- א. פירוט של חומרי גימור הבנינים.
- ב. פתרונות להסתרת כביסה.
- ג. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- ד. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- ה. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלביזיה.
- ו. פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
- ז. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- ח. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- ט. התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור. ריהוט רחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, 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 וסימונים גרפיים.
- י. פתרונות לחניה, לרבות פרטי קירוי, ניקוי, איזורור, תאורה ושילוט חניה.

יא. פרט מחייב לחלונות ראוה ושילוט מסחרי.

יב. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).

יג. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.

הערה:

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת קרקעים. כל מערכות הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

יד. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

22. עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצאים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות \ ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

23. תשתיות

מערכות תשתית על-קרקעיות תותרנה בכל האזורים. תשתית חשמל, טלפון וטלביזיה בכבלים תהיה קרקעית, אלא אם הועדה המקומית, באישור מיוחד, התירה להתקין מתקנים על קרקעיים.

23.1 ביוב

תוגש תכנית אב לביוב (לשטח התכנית) לאשור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תציג פתרונות לאיסוף וסילוק השפכים.

23.2 אספקת גז

פתרון גז בכל האזורים, יהיו לשיעור רצון מהנדס העיר. כאשר התנאים יהיו מתאימים לדעת מהנדס העיר, יהיה רשאי לדרוש צובר גז מרכזי.

23.3 תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה על פי הוראות תוכנית זו. לא ניתן יהיה לבנות תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבניני הציבור.

23.4 קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא, במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבנין, החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין. פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

ברשת מתח נמוך - 2 מטרים,
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים,
בקו מתח עליון 100 - 161 ק"ו - 20 מטרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

24. ביצוע עבודות התשתית והפיתוח

24.1 תכנית הפיתוח לכבישים תכלול הצגת פתרון המתאים להפרשי הגובה שבין הכביש הצפוני של השכונה לבין החורשה.

על היזם לגדר ע"י גדרות אטומים את המגרש המיועד לחורשה לפני תחילת הביצוע בשטח, לכל משך זמן בינוי השכונה, לשם הגנת החורש.

24.2 כל ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות התשתית והפיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים שבתוכנית זו (להלן: "הוצאות הפיתוח ועבודות הפיתוח") יחולו על בעלי המגרשים לבניה פרטית וציבורית שבתחום התוכנית, על פי היחס שבין זכויות הבניה שהתוכנית מקנה למגרשים. כל אחד ישא בהוצאות עפ"י חלקו.

24.3 הוצאות הפיתוח יכללו את כל ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות הפיתוח לרבות תכנון, ופיקוח.
מיגון אקוסטי, בבניי המגורים ובבינוי הציבור, כנדרש עפ"י הנחיות הדו"ח האקוסטי, יבוצע ע"י היזם לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

25 מניעה וסילוק מטרדים

25.1 הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בסילוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה.

25.2 ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר לביצוע עבודות הבניה בין היתר בנושאים הבאים:

א. קביעת שלבי הביצוע של הבניה החדשה בכוון אופקי ובכוון אנכי.

ב. גידור ושילוט.

ג. משרד ומבנה לפועלים.

ד. אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.

ה. שינוי, ריכוז וסילוק פסולת.

- ו. אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השימוש והביצעו.
- ז. גימור קירות משותפים, כאשר הבניה משני צדדיו מתבצעת במועדים שונים.
- ח. מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וציבוריים.

הערה:

התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה, על פי כל דין.

26. תנאים להוצאת היתרי בניה

לא ינתנו היתרי בניה טרם ימצא פתרון תחבורתי לגישה מסודרת לשכונה, בין אם בבנית גשר על דרך יבנה או פתרון חלופי אחר, לשיעור רצון משרד התחבורה.

27. בנה דירתך

לא פחות מ- 20% מהדירות למגורים בתחום התכנית ישווקו במסגרת הידועה בשם "בנה דירתך". מיקומם והגדרתם של אותם 20% יקבע במו"מ בין המחזיקים בקרקע לבין מנהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

28. היטל השבחה

ישולם לפי החוק.

29. משך ביצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה. כביצוע התכנית יחשבו תחילת ביצוע של כ- 20% ממספר יחידות הדיור ופיתוח התשתית הדרושה להם.