

14

9.12.96

4-09955

03 לנובמבר 1996
ראש העין 10778

משרד הפנים
הרשמה
2-10-1996
בית דין

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. ת. 10/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.3.96 לאשר את התכנית.

מרחב תכנון מחוז "המרכז"

סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון

תכנית שינוי מתאר מס' רנ/10

שינוי לתכנית מתאר ממ/830, אפ/2000, אפ/193

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

תכנית מתאר מסודרת מס' 10/10

בישיבה מס' 3-3 מיום 28.11.93

הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית

ישע ראש / מנהל

נובמבר 1996

תכנית מספר - רנ/10

שינוי לתכנית מתאר ממ/830 , אפ/2000 , אפ/193

1. מסמכי התכנית:
 1. תשריט
 2. תקנון

2. מקום התכנית:

מחוז המרכז, נפת פיית, מועצה מקומית ראש העין.

גושים: 4253 חלקות: 102 - 95, 111, 112, 157
ח.ח.: 145, 154, 155, 158

4259 ✓ חלקות: 9, 12, 13, 22 - 17, 57, 59
ח.ח.: 11, 28 - 23, 58, 60

4271 ✓ חלקות: 42, 43, 115 - 111, 128 - 124
146, 148, 149, 167, 181, 189 - 191
193, 202 - 195, 209
ח.ח.: 44, 163, 165, 166, 168, 169, 174,
175, 180 - 178

4272 ✓ חלקות: 86 - 81, 141, 189
ח.ח.: 186, 190, 62, 136, 148, 158, 185

4273 ✓ חלקות: 47 - 27, 18 - 12
ח.ח.: 25

4274 חלקות: 15-13, 85, 180, 192, 198
ח.ח.: 12, 18, 88, 93, 187, 188

5491 ✓ ח.ח.: 1, 3, 4

5494 ✓ חלקה: 7
ח.ח.: 1, 2, 8, 9

5495 ח.ח.: 2, 8

3. בעל הקרקע: שונים

4. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראש העין

5. עורך התכנית: צבי גבאי - אבי רובין אדריכלים ומתכנני ערים

6. שטח התכנית: 586.311 דונם

7. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על שטח קרקע כמפורט בסעיף 2 ואשר גבולותיה מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף והערודך בק.מ. 1: 2500

8. **מטרות התכנית**

- קביעת ייעודי קרקע כדלהלן:
1. שינוי מאזור מגורים א' / 1 א" / 2 לאזור מגורים ג'.
 2. קביעת אזור מגורים ג'.
 3. קביעת אזור מגורים ג' מיוחד.
 4. קביעת אזור מעורב מגורים ומסחר.
 5. קביעת אזור למרכז אזרחי משולב.
 6. קביעת אזור מסחר ועסקים.
 7. קביעת שטח לבנייני ציבור.
 8. קביעת שטח למרכז ספורט ונופש.
 9. קביעת שטח ציבורי פתוח, שבילים ודרכים להלכי רגל.
 10. קביעת שטח לדרכים, הרחבת דרכים וביטול דרכים.
 11. קביעת איזורים שהבנייה בהם תעשה על פי תכנית בינוי באישור הועדה מקומית.
 12. קביעת קווי בניה.
 13. קביעת התקנות והוראות בניה.

9. **היטל השבחה:**

בהתאם לחוק.

10. **חניה:**

עפ"י הוראות תקנון התכנון ותכנית התקנת מקומות חניה התשמי"ג - 1983.

11. **יחס לתכניות מאושרות:**

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכניות אחרות הכלולות בשטח תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

12. **תכליות ושימושים:**

יותר התכליות והשימושים על סיווג האזורים כדלקמן:

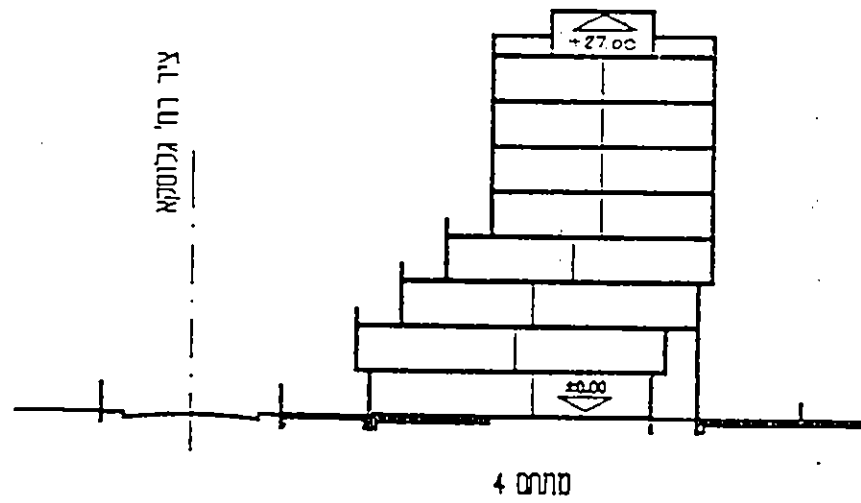
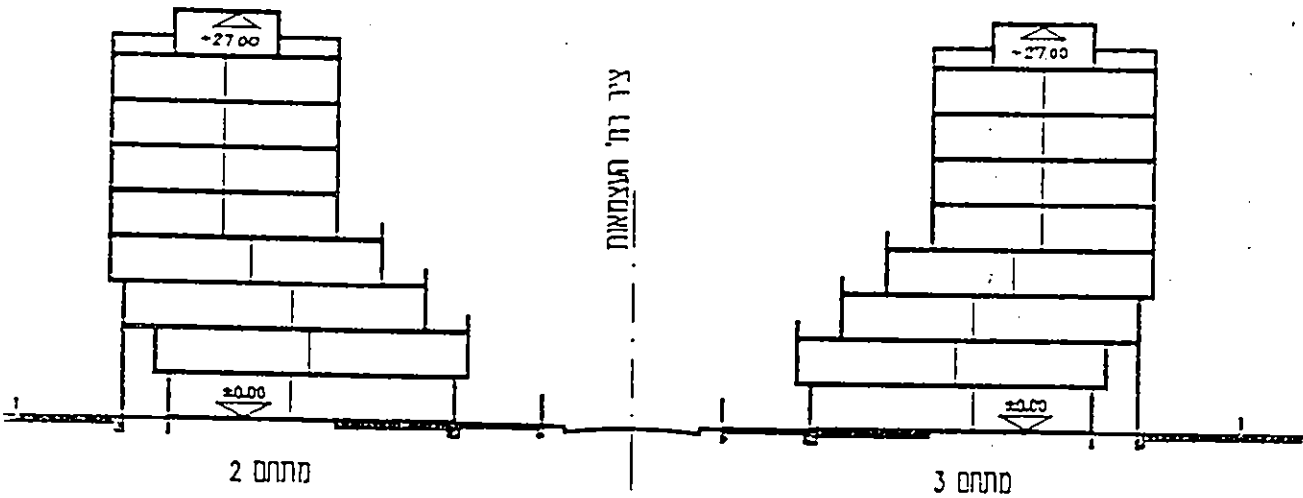
- 12.1 אזור מגורים א' / 1 לפי אפ / 2000
- 12.2 אזור מגורים א' / 2 לפי אפ / 2000 ואפ / 176
- 12.3 אזור מגורים ג' ישמש לבניית בניינים בני ארבע קומות עם גגות רעפים בלבד ללא קומה מפולשת.

- 12.3.1 גובה מכסימלי של הבניינים לא יעלה על 19.0 מ' בנקודה הגבוהה של גג הרעפים ממפלס +0.00 מתוכנן של הבניין. מפלס +0.00 מתוכנן לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש (בחזית הראשית) אשר יימדד בקו אנכי.

- 12.3.2 **מערכות סולריות:** דודי שמש יוסתרו בחלל הגג, הקולטים יותקנו במישור הגג.
- 12.3.3 לדירות עליונות תותר הוספת חדר בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. לכל מתחם באישור זה תוגש תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. המתחם יתוכנן בתכנון אדריכלי אחיד.
- 12.3.4 בחלל הגג יוקצה שטח אשר לא יעלה רבע מכלל שטח הגגות ואשר ישמש למתקנים לשימוש כלל דיירי הבית.
- 12.3.5 לכל מתחם באזור זה תוגש תכנית בנוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. המתחם יתוכנן בתכנון אדריכלי אחיד.
- 12.3.6 בחלקה 12 בגוש 4273 תותר הקמת קיוסק בשטח של 16 מ"ר בהמלצת ובאישור הועדה המקומית.
- 12.4 **אזור מגורים ג + חזית מסחרית:** ישמש לבניית בנינים בני חמש קומות מעל קומה מסחרית.
- 12.4.1 גובה מכסימלי של תקרה אחרונה של הבניינים לא יעלה על 22.00 מ' מעל מפלס +0.00 המתוכנן של הבניין. מפלס +0.00 מתוכנן לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש (בחזית הראשית) אשר יימדד בקו אנכי.
- 12.4.2 גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 4.00 מ'.
- 12.4.3 תבוצע התקנת מעלית (או הכנה, בלבד למעלית באישור הועדה המקומית).
- 12.4.4 בדירות העליונות תותר בניית חדר על הגג בגודל 25 מ"ר ליחיד מעל הדירה אשר יהא קשור במדרגות לדירה.
- 12.4.5 כרבע משטח הגגות ישמש להצבת מתקנים לשימוש כלל דיירי הבית.
- 12.4.6 קו הבנייה של המתקנים על הגג (כולל החדר) יהא מרוחק 1.5 מ' אשר יימדד בקו אנכי מהקיר החיצוני של הבניין.
- 12.4.7 תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע (בהתאם לתכנית בנוי ופיתוח של המגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית).
- 12.4.8 כל שינוי בגבולות המגרשים הקיימים לצורך איחוד וחלוקה יובא לאישור הועדה המקומית ולא יהווה שנוי לתכנית מתאר זו.
- 12.4.9 שימושים מסחריים בקומת קרקע: השימושים יותרו כמפורט להלן: משרדים ומסחר קמעונאי שאינו גורם, לדעת הועדה המקומית, מטרד אסתטי או מטרד של רעש וזיהום לדיירי הבית לסביבתו.
- 12.4.10 השטחים המסחריים לא יעלו על 17% משטח המגרש.

- 12.4.11 בקומת הקרקע לא יותרו שימושים מעורבים מגורים ומסחר.
- 12.4.12 לכל מתחם באזור זה תוגש תכנית בנוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. המתחם יתוכנן בתכנון אדריכלי אחיד.
- 12.4.13 במתחם מסי' 10 תכליות שמושים והוראות בניה לפי אפ/205.
- 12.5 **אזור מגורים ג' מיוחד** : ישמש לבניית בניינים בני שמונה קומות בלבד ללא קומה מפולשת. מתחמים מסי' 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
- 12.5.1 גובה מכסימלי של תקרה אחרונה של הבניינים לא יעלה על 27.0 מ' ממפלס +0.00 המתוכנן. מפלס +0.00 מתוכנן לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש (בחזית הראשית) אשר יימדד בקו אנכי.
- 12.5.2 בבניינים בהם מותרת חזית מסחרית גובהה המכסימלי של התקרה האחרונה לא יעלה על 28.0 מ' ממפלס +0.00 המתוכנן.
- 12.5.3 בבניינים תותקן מעלית.
- 12.5.4 בדירות העליונות תותר בניית חדר על הגג בגודל 25 מ"ר ליחיד מעל הדירה בלבד אשר יהיה קשור במדרגות פנימיות לדירה.
- 12.5.5 כרבע משטח הגגות ישמש להצבת מתקנים לשימוש כלל דיירי הבית.
- 12.5.6 קו הבנייה של המתקנים על הגג (כולל החדר) יהא מרוחק 1.5 מ' אשר יימדד קו אנכי מהקיר החיצוני של הבניין.
- 12.5.7 תותר בניית יחידות הדיור בשלבים ובתנאי שבכל שלב יהא הבניין שלם מבחינת העיצוב האדריכלי שלו ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 12.5.8 תותר הצמדת חצר לדירות בקומת קרקע בהתאם לתכנית בנוי באשור הועדה המקומית.
- 12.5.9 כל המתחמים באזור זה יתוכננו בתכנון אדריכלי אחיד לפי תכנית בנוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. בתכנית הבנוי יסומנו גם המבנים המיועדים להריסה.
- 12.5.10 במקומות בהם מותרת חזית מסחרית יותרו שימושים מסחרים בקומת הקרקע כמפורט להלן:
משרדים ומסחר קמעונאי שאינו גורם לדעת הועדה המקומית מטרד אסתטי או מטרד של רעש וזיהום לדיירי הבית וסביבתו.
- 12.5.11 השטחים המסחריים לא יעלו על 17% משטח המגרש.
- 12.5.12 תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע (בהתאם לתכנית בנוי ופיתוח של המגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית).

12.5.13 תוכנים אפיינים :



12.6

מרכז אזרחי משולב:

יותרו כל השימושים המותרים באזור מרכז אזרחי משולב כגון:

- משרדי העירייה
- אולם מופעים עירוני
- אולמות תרבות
- מוסדות ציבור
- משרדים
- מועדונים חברתיים ומועדונים לפעולות ספורטיבית
- חנויות - וכל שימוש הדרוש לדעת הועדה המקומית לשם הפעלתו של המרכז האזרחי המשולב, והכלול ביעודים המפורטים בסעיף 12.7. מסעדות ובתי מזון, חנויות למסחר קמעונאי.
- מוסדות פיננסיים בנקים, דואר, כו'.

12.6.1 גובהה המכסימלי של הבניינים יהיה 32.0 מ' ממפלס +0.00 מתוכנן. תוכן תכנית בנוי באשור הועדה המקומית.

12.6.2 במבן אי שטח הבנייה העיקרי לא יעלה על 12,000 מ"ר כאשר 6,000 מ"ר ישמשו לשטחים מסחריים ו- 6,000 מ"ר למשרדים ולשימושים המותרים באזור כגון, מוסדות ציבור, מועדונים וכו'.

12.6.3 תותר בניה בשלבים ובתנאי שבכל שלב יהיה המבן שלם מבחינת העיצוב האדריכלי ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

12.6.4 במבן ב' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שיקום והרחבת המרכז המסחרי הקיים לפי תכנית בנוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

12.6.5 תוגש תכנית בינוי לכל מבן אי ו-ב' שתכלול פתרונות חניה וגישה לפי תקן החניה לכל אחד מהשימושים המוצעים בתכנית באישור הועדה המקומית.

12.7

אזור מסחר ועסקים: יותרו השימושים המפורטים להלן:

מסחר קמעונאי, שרותי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, חנויות בוטיק, שרותים עסקיים ומשרדים.

12.7.1 מגרש 1:

- א. מספר הקומות המכסימלי יהא 3 ללא קומה מפולשת.
- ב. שטח הבניה העיקרי המכסימלי יהיה 150% משטח המגרש.
- ג. תותר בניה עד 50% בקומת קרקע והיתרה בקומות ב' ו-ג'.

12.7.2 מתחם מסי 8 - מיועד למפונים בלבד לפי תשריט חלוקה באשור הועדה המקומית.

12.7.2.1 מגרש 2 מיועד למפונים

- א. שטח המגרש לא יפחת מ-500 מ"ר
- ב. מספר קומות מכסימלי יהא 2 ללא קומה מפושלת
- ג. % הבניה העיקרי המכסימלי המותר $100\% = 2 \times 50\%$
- ד. קוי בנין לפי תכנית בנוי ופיתוח באישור הועדה המקומית

12.7.2.2 מגרש 3 מיועד למפונים

- א. שטח המגרש לא יפחת מ-500 מ"ר.
- ב. מספר קומות מכסימלי יהא 2 ללא קומה מפולשת.
- ג. % הבניה העיקרי המכסימלי המותר $2 = 100\% \times 50\%$.
- ד. קוי בנין לפי תכנית בנוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

12.7.2.3 מגרש 4 מיועד למפונים

- א. שטח המגרש לא יפחת מ-500 מ"ר.
- ב. מספר קומות מכסימלי יהא 2 ללא קומה מפולשת.
- ג. % הבניה העיקרי המכסימלי המותר $2 = 100\% \times 50\%$.
- ד. קוי בנין לפי תכנית בנוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

12.7.3 מתחם מס' 9

12.7.3.1 מגרש 5:

- א. שטח המגרש כ-500 מ"ר אשר מיועד למפונים.
- ב. מספר הקומות מכסימלי מותר יהא 1 ללא קומה מפולשת.
- ג. שטח הבניה העיקרי המותר היא 100 מ"ר.
- ד. קוי בנין לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

12.7.3.2 מגרש 6:

- א. שטח המגרש כ-1500 מ"ר.
- ב. מספר הקומות המכסימלי המותר הוא 1 ללא קומה מפולשת.
- ג. שטח בניה העיקרי המותר הוא 600 מ"ר.
- ד. קוי בנין לפי תכנית בנוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

12.7.4 שינוי גבולות המגרשים בתוך מתחם, באישור הועדה המקומית, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

12.8 **שטח לבניני ציבור**: ישמש להקמת מבני ציבור, בניני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך, בנינים לשרותי רווחה, מתקנים הנדסיים, או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

2.8.1 מגרשים 100, 103 ישמשו לביה"ס
מגרשים 101, 102 ישמשו לבית כנסת, לגני ילדים.

12.9 **שטח למרכז ספורט ונופש:**

- כל השימושים כמפורט להלן:
- א. ככרות, גנים, חורשות ושדרות.
- ב. מתקני גן.
- ג. מגרשי ספורט ומתקני ספורט כולל בריכות שחיה, מגרשי משחקים ושעשועים.
- ד. מועדוני ספורט ונופש ("קאנטרי קלאב") וכל שימוש אחר הדרוש לדעת הועדה המקומית כדי להפעיל את המבנים והמתקנים האמורים בס"ך ג' ו-ד' לעיל.
- ה. מקלטים ציבוריים.
- ו. קיוסקים ודוכני מזון.
- ז. תחנת טרנספורמציה תת קרקעית.
- ח. בתי שימוש ציבוריים.
- ט. ריהוט רחוב, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות, וכד'.
- י. ביתנים זמניים לדוכני מזון.

12.9.1 כל המבנים בש.צ.פ בהתאם לתכנית בניוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, והועדה המחוזית כולל שטחים שונים, הדרושים לדעת הועדה המקומית והועדה המחוזית לשם הפעלת בנייני הציבור ולרווחת מבקריהם.

12.9.2 הועדה המקומית והועדה המחוזית ידרשו חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אשר יגדיר את הדרישות למניעת מטרדים סביבתיים אשר עשויים לגרום למטרד אקוסטי או אחר. הועדה המקומית והועדה המחוזית בהמלצת היחידה לאיכות הסביבה רשאים להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

12.9.3 מתן היתרי בניה יהיה מותנה באישור רשות הניקוז, נחל ירקון.

12.10 שטח ציבורי פתוח: כל השימושים כמפורט להלן:

- א. ככרות, גנים, חורשות ושדרות.
- ב. מתקני גן.
- ג. מגרשי ספורט ומתקני ספורט כולל בריכות שחיה, מגרשי משחקים ושעשועים.
- ד. מקלטים ציבוריים.
- ה. תחנת טרנספורמציה תת קרקעית.
- ו. בתי שימוש ציבוריים.
- ז. ריהוט רחוב, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות וכ"ו.
- ח. ביתנים זמניים לדוכני מזון.

12.10.1 כל המבנים בש.צ.פ בהתאם לתכנית בניוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, כולל שטחים שונים, הדרושים לדעת הועדה המקומית לשם הפעלת בנייני הציבור ולרווחת מבקריהם.

12.11 שטח פרטי פתוח:

שימושים מותרים:

- א. גנים, חורשות, שדרות.
- ב. מתקני גן.
- ג. מגרשי ספורט ומתקני ספורט כולל בריכות שחיה, מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים להולכי רגל.
- ד. ריהוט רחוב.
- ה. חניון על ותת קרקעי.

גוראות ודוראות הבניה בשטח התכנית תחומה ההולכות האחת ביחס לתוכנית האזוריים ודוראות הבניה בהם:

מספר	אזור	סימון בתשרי	מספר מדרגות	גודל היגדש מיינספלי	סה"כ שטח / % שטח	סה"כ שטח / % שטח / קנייה	סה"כ שטח / % שטח / קנייה	מספר מדרגות	מספר מדרגות	מספר מדרגות	מספר מדרגות			מספר מדרגות
											מספר	מספר	מספר	
מספר	אזור	סימון בתשרי	מספר מדרגות	גודל היגדש מיינספלי	סה"כ שטח / % שטח	סה"כ שטח / % שטח / קנייה	סה"כ שטח / % שטח / קנייה	מספר מדרגות	מספר מדרגות	מספר מדרגות	מספר מדרגות	מספר מדרגות	מספר מדרגות	מספר מדרגות
1	מגורים	מגורים 1-N	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
2	מגורים	מגורים 2-N	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
3	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
4	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
5	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
6	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
7	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
8	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
9	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים

המיתת חת קרקעית • המילוק המקורית הנעדר מדרגת המבנה נאם לייסם

*** במספר ב שטח מסתיר לייסם בתדירות כ - 3000 חדר

*** ניכס הבניה בינוי שני המצטמם כוכו מדרגות חניונים

14. תכנית פיתוח : א. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו השטח, תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, (לפי הוראות תקנון התכנון ותכנית התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983), פריקה וטעינה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, מעברים ציבוריים, וסימון כל המבנים המיועדים להריסה, וכל זאת בהתאם לחוק התכנון והבניה.
תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. קווי טלפון וחשמל למבנים יהיו תת-קרקעיים.
- ב. בכל בקשה להיתר שתוגש, תובטח אחזקת שטחי החניה והפיתוח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
15. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
16. היתר בניה : א. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח (מפת איתור העבודה) ובנוי באישור הועדה המקומית.
ב. במידה ובתוך מתחם קיימים מגרשים עם בניה קיימת, תותר הגשת תכנית בינוי ופיתוח לחלק מן המתחם בהתאם ובאישור הועדה המקומית.
ג. לכל מתחם תוגש תכנית בניו ופיתוח מחייבת לאישור הועדה המקומית ולפי שיקולה.
ד. מתקנים הנדסיים כגון אנטנה מרכזית, מערכות סולריות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מזוג אוויר וכו' ימוקמו על החלק המשותף של הגגות ויתוכננו בעיצוב אדריכלי אשר אינו פוגע בעיצוב האדריכלי של הבניין ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ה. לא תותר התקנת מערכות אוורור ומזוג אוויר בחזיתות שלא באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שלא תפגע בעיצוב האדריכלי של חזיתות הבניינים.
17. תכנית בניו : א. הגדרה :
תכנית בניו הינה תכנית הקובעת עקרונות ופרטים לבינוי של השטח הנכלל בה והכוללת : מיקום ונפח הבניינים, השימושים המיועדים לבניין ו/או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה (הסדרי נגישות, מסי קומות חניה דרושים ומתוכננים, מסי מפלסי חניה, מידות עיקריות של כניסות ויציאות, קשרים של הולכי רגל מהחניה למבנה, שיפועים וכו').
מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, עיצוב גושני של המבנים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וחומרי גימור, הפיתוח סביב לבניינים לרבות גינון, ריצופים, מערכות תשתית למיניהן (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה, ביוב, ניקוז ותיעול, וסילוק אשפה) וכן שאר הפרטים הקובעים את המבנה, התיפקוד והחזות של המבנים הנכללים בתכנית.

תכנית בינוי עשויה לכלול תכנית, חתכים וחזיתות בקני מידה שונים, פרטי בנין, עקרוניים והוראות כתובות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי המיועד למבנים שבשטח התכנית. בתכנית בינוי יכללו הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

ב. למגרשים הכוללים מבנים שיש להורסם על מנת לממש זכויות בגינה יסומנו המבנים להריסה בתכנית הבינוי ויקבעו תנאים להריסה.

ג. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

ד. בציר רח' שבזי ורח' צה"ל יתוכנן מעבר מקורה להולכי רגל (קולונדה) ברוחב מינימום 2.50 מ' בתוך התחום שבין קו תחום הדרך לקו הבניין הקדמי של המגרש.

ה. איכות הסביבה ומערכות תשתית.

1. כל תכנית בינוי תאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.

2. מים

אספת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

3. ביוב

כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה, פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמחלקה לאיכות הסביבה.

4. ניקוז

פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב במידת האפשר את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר הבניה מותנה בפתרון ניקוז המגרש.

5. חשמל

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.

6. תקשורת

מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכניות פיתוח באישור חברת "בזק". הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.

18. מרתפים : א. אזורים ג' ו ג' מיוחד :

1. מחסנים :

תותר הקמת מחסנים דירתיים, שטח המחסן ליחידת דיור לא יעלה על 6.0 מ"ר. כל מחסן יוצמד לדירה בלבד שלא יהיה יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור, שטח המחסן יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים בתכניות קיימות.

2. גובה: מירבי של המחסנים 2.20 מ'.
 3. מיקום: המחסנים ימוקמו במרתף או לחילופין בקומת קרקע, במידה וימצא פתרון נאות לכניסה לבניין לח. המדרגות ולשאר חדרי השרותים הדרושים כגון: גז, עגלות וכד', וכל זאת בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
 4. קוי בניין: המרתף והמחסנים יוקמו במסגרת קוי הבניין.
 5. חניה תת-קרקעית: תותר הקמת חניה תת-קרקעית בתחום גבולות המגרש ובתנאי שלא יגרם מטרד למגרשים השכנים. הוראה זו תחול גם על מגרשים בהם התנאים הטופוגרפים מאפשרים חניה תת-קרקעית חלקית.
- ב. אזור מסחרי, מרכז אזרחי משולב:
1. מרתפים: תותר הקמת מרתף מתחת לקומת הקרקע של המרכז האזרחי המשולב ובלבד שלא יחרוג מגבולות המגרש המיועד. 40% משטח המרתף יותר לשימוש מסחרי וזאת בנוסף לשטח הבניה העיקרי. יתרת השטח יוקצה למתקנים הנדסיים חניה תת קרקעית, מעברים, פריקה וטעינה.
 2. הצמדה: כל מרתף או גלריה יוצמדו לשטח המסחר בקומת הקרקע.
 3. קוי בניין: המרתפים יוקמו במסגרת קוי הבניין.
 4. חניה על ותת קרקעית: תותר הקמת החניה בקוי המגרש באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרם מטרד למגרשים הסמוכים.
 5. ההוראה: בדבר מחסנים דירתיים תחול גם על איזור מסחר ומגורים.
 6. היטל השבחה: ישולם כחוק.
19. רישום דרכים ושטחים ציבוריים: דרכים ושטחים ציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב' וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
20. ביצוע התכנית משך ביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה הסופי.

.21 חתימות :

.22 חתימת יוזם התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

גבאי - רובין
אגודת יבולות ובנין ערים
תל אביב גזול 90 ת"א 64338
טל. (03) 5242999
פקס. (03) 5231895

חתימת המתכנן :

אישורים :

תאריך :