

כניתי אשתי חן  
30.8.07

4016661

גבדק וניתן לתקנון/לאשר  
החלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה מיום 20.1.07  
מתכנן המחוץ  
תאריך

מחוז מרכז

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
29.08.2007  
נ. ד. ק. ב. ל.  
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 2/164/ב  
תוכן המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20/5/07 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי

תכנית שינוי מתאר מפורטת יב/164/2

שינוי לתכנית מתאר זמ/600

ולתכניות מפורטות:

יב/164 ; יב/164/1 ; זמ/66/24

תרש"צ 3/62/17 ; 3/62/6 א ; 3/62/6 א-1 ; 3/62/6 א-2

פינוי בינוי מתחם האלון

רחובות האלון, האקליפטוס והשקמה בשכונת רמות וייצמן

- 13.03.2005
- 20.04.2005
- 01.06.2005
- 21.02.2006
- 25.04.2006
- 02.07.2006
- 06.09.2006
- 04.10.2006
- 30.10.2006

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ובניה  
"לבנות"  
תכנית מפורטת/תכנית מס' יב/164/2  
בישיבה מס' 200503 מיום 22.03.07  
הוחלט לאשר את תוכן התכנית  
מזכיר הועדה  
מזכיר הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
 תכנית שינוי מתאר מפורטת יב/164/2  
 שינוי לתכנית מתאר זמ/600  
 ולתכניות מפורטות:  
 יב/164 ; יב/164/1 ; זמ/66/24  
 תרש"צ/3/62/17 ; 3/62/6 א ; 3/62/6 א-1 ; 3/62/6 א-2  
 פינוי בינוי מתחם האלון  
 רחובות האלון, האקליפטוס והשקמה בשכונת רמות וייצמן

1. **מקום התכנית:**  
 מחוז : מרכז. נפה : רחובות.  
 גוש : 4941 חלקות : 124-100 , 126 , 127 , 134 , 136-139 , 141 ,  
 חלקי חלקות : 125 , 142  
 גוש : 4942 חלקות : 59-52 , 67-60 , 74 , 75 , 101-94 , 113 , 140 ,  
 חלקי חלקות : 131  
 גוש : 3512  
 חלקי חלקות : 133 , 201 , 199 , 142  
 גוש : 3506  
 חלקי חלקות : 201 , 78
2. **בעל הקרקע:**  
 א. מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל – דרך מנחם בגין ת"א.  
 ב. עיריית יבנה.
3. **יזם התכנית:** עיריית יבנה
4. **עורך התכנית:** גבולי קורן אדריכלים רח' נחלת יצחק 28 תל אביב  
 טל': 03-6090949 פקס : 03-6953703.
5. **מודד:** אברהם דיאמנט סמדר 26 רמת גן  
 טל' 03-7528322  
**שטח התכנית :** 63.25 דונם.

## 6. מסמכי התכנית:

- 6.1 מסמך א' תקנון, מסמך המכיל 22 עמודים להלן התקנון.
- 6.2 מסמך ב': התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:1,250, 1:4,000, 1:10,000 המהווה מסמך מחייב וחלק בלתי נפרד מהתכנית להלן "התשריט".
- 6.3 מסמך ג': נספח בינוי, בקנ"מ 1:1,000, 1:400 המהווה מסמך מנחה להלן "נספח הבינוי".
- 6.4 מסמך ד': נספח נופי, בקנ"מ 1:500 המהווה מסמך מנחה להלן "נספח נופי".
- 6.5 מסמך ה': נספח תנועה, המכיל שני גליונות בקנ"מ 1:1250, המהווה מסמך מנחה - להלן נספח תנועה. המסמך הינו מחייב לעניין תקן החניה המינימלי ולעניין מיקומי הכניסות העקרוניים אל מגרשי המגורים והחניה הציבורית. שינוי בנספח התנועה באישור משרד התחבורה אינו מהווה שינוי ת.ב.ע.
- 6.6 מסמך ו': נספח ניקוז וחלחול, בקנ"מ 1:1000 - המהווה מסמך מנחה להלן "נספח ניקוז וחלחול".
- 6.7 מסמך ז': נספח מים וביוב, שלושה גליונות, בקנ"מ 1:1250 - המהווה מסמך מנחה להלן "נספח מים וביוב".
- 6.8 מסמך ח': נספח מתחמי הפיתוח, בקנ"מ 1:1000 - המהווה מסמך מנחה, להלן "נספח מתחמי הפיתוח".
- 6.9 מסמך ט': ניתוח כדאיות כלכלית.
- 6.10 מסמך י': נספח על פי המדריך לבחינת תכניות לבניה לגובה.
- 6.11 מסמך י"א: נספח פרוגרמטי.
- כל מסמך ממסמכי התכנית, יהוה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

## 7. גבולות, תחולת התכנית ויחסה לתכניות אחרות:

- 7.1 גבולות ותחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
- 7.2 יחס לתכניות אחרות:  
 על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות זמ/600, תרש"צ 3/62/17, 3/62/6 א, 3/62/6 א-1, 3/62/6 א-2, וכן תכניות מפורטות: יב/164, יב/164/1, זמ/600 והוראות תכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

## 8. מטרת התכנית:

תכנית זו באה להתוות מסגרת פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינני בינוי – עבור מתחם האלון ביבנה. השגת מטרה זו תבוצע באמצעים המפורטים להלן.

8.1 שינוי יעודי קרקע מיעוד ממגורים א' למגורים ג' מיוחד, ממגורים א' למגורים ב', ממגורים ב' למגורים ג' מיוחד, ממגורים א' ומגורים ב' לשצ"פ, משב"צ לשצ"פ וכן הרחבת דרכים וקביעת שצפיים חדשים, כמפורט להלן.

8.2 קביעת שימושים בהתאם לפי יעודי קרקע כמפורט להלן:

8.2.1 שטח לבנייני ציבור.

8.2.2 שטח ציבורי פתוח.

8.2.3 דרכים והתווית דרכים

8.2.4 ייעודי מגורים: אזור מגורים ב' 24 יח"ד.

8.2.5 אזור מגורים ג' מיוחד – 984 יח"ד.

8.3 קביעת קווי בנין.

8.4 קביעת הוראות בניה ומגבלות בניה בשטח התכנית.

8.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.

8.6 קביעת שלבי ביצוע.

## 9. תכליות ושימושים :

9.1 שטח לבנייני ציבור : (מסומן בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה) באזור בנייני ציבור יותרו השימושים ע"פ התכנית המאושרת זמ/600, כגון : בנייני חינוך, תרבות, חברה, בידור, ספורט וכדומה. יותר שימוש במגרשים לגינון ומעברים לציבור.

9.2 שטח ציבורי פתוח : (מסומן בתשריט בצבע ירוק) באזור לשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים, בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לנספח הנופי לתכנית זו ולתכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

9.2.1 גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, מבנים ומתקני תשתיות הנדסיים על ותת קרקעיים לשרות הציבור, מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, רחבות, שבילים, פרגולות, פסלים, אנדרטאות, בריכות נוי, הסדר וניקוז ואדיות, מעבר רכב חרום וחניית מטע. היקף הבניה במגרשי השצ"פ לא יעלה על 2% משטח המגרש.

9.2.2 כל פעילות באזור זה תעשה באמצעות היתרי בניה מלווים בנספח סביבתי, באישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה, לנושאי – ניקוז, רעש, פסולת ופיתוח סביבתי.

9.2.3 לא תותר חניה בשצפ"ים אלא באיזורים המיועדים לחניה בלבד.

9.3 אזור מגורים ג' מיוחד : (מסומן בתשריט בצבע צהוב מקווקו, תחום בכתום)

בשטח למגורים ג' מיוחד, יותרו השימושים הבאים :

9.3.1 מגורים במשמעותו בחוק התכנון והבניה.

9.3.2 דרכים ושטחי חניה על ותת קרקעית, מרתפים.

זיקת הנאה משותפת בין המגרשים לכניסת כלי רכב – תירשם לגבי רמפות הירידה אל החניה התת-קרקעית.

- 9.3.3 מתקנים הנדסיים לשירות הציבור וכן מתקנים ושירותים לשירות דיירי הבתים (ח.כושר, ח.ארועים וכו'..)
- 9.3.4 השטחים המסומנים ברשת בצבע ירוק באלכסון ע"ג רקע צהוב מיועד לגינון, פיתוח נופי ומרפסות שמש בלבד מעל הקרקע, וכן עבור מרתף חניה מתחת לקרקע - למעט במגרשים 1013, 1014, 1015, 1016.
- 9.3.5 התפלגות יח"ד במגרשי מגורים ג' מיוחד:
- א) מספר יח"ד במגרש ששטחן העיקרי נמוך מ-85 מ"ר לא יעלה על 20% מסך יח"ד במגרש
- ב) מספר יח"ד במגרש ששטחן העיקרי נמוך מ-115 מ"ר לא יעלה על 65% מסך יח"ד במגרש.
- ג) מספר יח"ד במגרש ששטחן העיקרי לפחות 130 מ"ר לא יפחת מ-30% מסך יח"ד במגרש.
- ד) ניתן לשנות באישור הועדה המקומית את האחוזים בסעיפים ב ו-ג לעיל בגבולות של 20% מן הערכים המצוינים.

#### 9.4 אזור מגורים ב':

בשטח למגורים ב' יותרו השימושים הבאים:

- 9.4.1 מגורים במשמעותו בחוק התכנון והבניה.
- 9.4.2 דרכים ושטחי חניה על קרקעים.
- 9.4.3 מתקנים הנדסיים וכן מתקנים ושירותים לשירות דיירי הבתים (ח.כושר, ח.ארועים וכו'..)

9.5 שטח לדרכים קיימות: מסומן בתשריט בצבע חום בהיר.

9.6 שטח לדרכים חדשות: מסומן בתשריט בצבע אדום.

#### 10. רישום שטחים ציבוריים:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

## 11. תכניות בינוי ופיתוח:

תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקנ"מ 1:250 והיא תובא לאישור הועדה המקומית.

התכנית תאפשר מימוש בשלבים כתנאי לאכלוס הבניינים יהיה השלמת פיתוח תשתיות, הסדרי תנועה, דרכים, וכיו"ב. ע"פ תכנית בינוי ופיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית כמפורט בתחילת סעיף זה.

11.1 נספח מתחמי הפיתוח (מסמך 6.8 ברשימת מסמכי התכנית) מגדיר תחום פיתוח המוטל על כל אחד מן המגרשים החדשים.

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל תחום מתחם פיתוח שבו נמצא המגרש עבורו מבוקש היתר. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח עפ"י התכנית בכל תחום המתחם. המתחמים כוללים את מלוא תחום המגרש וכן שטחים ציבוריים גובלים (שצ"פ, מדרכה, חניות מטע, וכו'...) לרבות קטע הדרך הכלול במתחם. חלה חובת תיאום תכנון וביצוע ליצירת רציפות בין השטחים המסומנים רשת ירוקה באלכסון על רקע צהוב מקווקו, לבין השצפיים הגובלים.

המתחמים המסומנים A,B,C,D,E בנספח מתחמי הפיתוח, יתוכננו ויבוצעו ע"י המגרש הגובל הראשון שיקבל היתר בניה ע"מ להבטיח עמידה בתקן חניה ופיתוח השטח. כל מתחם יישא בעלויות היחסיות של תשתיות מים וביוב, ניקוז וחלחול וכיו"ב – כתנאי לקבלת היתר.

11.2 ביצוע פיתוח בשלבים עפ"י תכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס העיר, הכוללות פתרונות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מיקום ארונות חשמל, תקשורת טל"כ, מוני מים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה וחניה, שבילי אופניים, תאורה, קווי חשמל, קווי טלפון וכו'... יהוו תנאי להוצאת היתר בניה.

## 12. היתרי בניה:

12.1 היתרי בניה במתחם התכנון יוצאו לפי תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, על פי המפורט בסעיף 11 באישור הועדה המקומית. לא ינתנו היתרי בניה במתחם התכנון, אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם בשלמותו על פי נספח מתחמי הפיתוח, ע"י הועדה המקומית ע"פ המפורט בסעיף 11.

כל תכנית בינוי ופיתוח לא תסטה מעקרונות הבינוי והפיתוח המפורטים בנספחי הבינוי והפיתוח המצורפים לתכנית.

12.2 כל בקשה להיתר תכלול בין השאר, תשריט ומפרט פיתוח וגינון לגבי המגרש + רצועה ברוחב 20 מ' לפחות מעבר לגבולותיו, תכנית וחתכים בקנ"מ 1:100, אשר נעשו ע"ג תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה מיום הגשת התכנית, המהווה חלק מהיתר הבניה. התכנית תכלול:

12.2.1 העמדת המבנים: גובהם, נפחם, קוי בנין – כמפורט בסעיף 18, אלמנטים עיצוביים אופייניים (פרטים, חזיתות וכו'), אופי וסוג הבניה המותרת במרווחי הבניה, מבני עזר, שילוט, הנחיות בדבר הסתרת קולטי שמש ומערכות אחרות. ככלל, לא תותר הקמת כל מתקן על גג הבנין פרט למתקן המסווה את קולטי השמש והדודים ושיעוצב באופן ארכיטקטוני. חדרי מכונות ובריכת מים יותקנו בחללים סגורים.

12.2.2 מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים.

12.2.3 פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה, תחבורה ציבורית, הנחיות סלילת דרך, שטחי פריקה וטעינה.



12.2.4 תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים.

12.2.5 תכנית גינון בשטח המגרש כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה.

12.2.6 התייחסות למצב הקיים בשטח התאמה לגבהים קיימים, התייחסות לעצים קיימים.

12.2.7 במקרה של בניה בשלבים תראה התכנית את ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת של השטח.

12.2.8 הנחיות בנושא ניקוז לשם החדרת מי נגר למי תהום: הפניית מרזבים אל משטחים מחלחלים, הפניית ניקוז ממשטחים אטומים חלחול וכד'.

12.2.9 הנחיות בענין שימור וטיפול בממצאים קיימים בשטח בעלי ערך נופי או ערכי טבע, כגון: עצים בוגרים.

### 12.3 שלבי בניה ותוספות בניה:

כל בקשה להיתר באתר בו תבוצע הבניה בשלבים או בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את מלוא היקף הבניה בשלב הסופי. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.

### 12.4 תנאים למתן היתרי בניה

12.4.1 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.

12.4.2 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהמגרש שבגינו מבוקש ההיתר תואם ומחולק בהתאם להוראותיה של תכנית זו.

## 12.4.3 ביוב :

- א. 188 יח"ד ראשונות מתוך 1008 יח"ד יותרו ללא כל תנאי הקשור במערכת הביוב הכוללת של העיר.
- ב. תנאי להיתר בניה לשאר יחידות הדיור יהיה כדלקמן :
- היתרי בניה ל-20% נוספות מהיתרה מותנה באישור תכנית לפתרון סילוק שפכי יבנה.
  - היתרי הבניה ל-21%-50% מותנה בתחילת ביצוע פתרון לשפכי יבנה הלכה למעשה כאמור לעיל.
  - היתרי הבניה לכל השאר מותנה בגמר ביצוע הפתרון כאמור לעיל.

12.4.4 מיס – לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית המראה את מקום ודרך אספקת המים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

12.4.5 ניקוז – לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית ניקוז כחוק, על ידי רשות הניקוז או על ידי אגף קרקע ומים במשרד החקלאות, הכוללת הנחיות לצמצום זרימת נגר עילי אל מחוץ לתחום התכנית.

12.4.6 מתקני גז, דלק וכו' – ישולבו ויוסדרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכנית הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר. לא יותרו מתקני גז דלק וכד' בחצרות שיוצמדו לדירות.

12.5 הועדה המקומית לא תותיר אכלוס המבנים אלא לאחר קיום התנאים הבאים :

12.5.1 פיתוח הקרקע וסביבתה ע"י עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות וכד' לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.

12.5.2 נעשו העבודות ומולאו התנאים בענין בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה.

12.5.3 המגרש בגינו מבוקש ההיתר תואם וחולק בהתאם להוראותיה של תכנית זו.

### 13. תכניות הסדרי תנועה וחניה:

היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית תכנית הסדרי תנועה וחניה לפי נספח תנועה וחניה של תכנית זו.

13.1 צמתים – ביצוע צמתים על פי תכניות להסדר צמתים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד התחבורה.

### 13.2 חניה:

13.2.1 הקצאת מקומות חניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ולא קטן מתקן החניה המופיע בטבלת חישוב דרישה לחניה בנספח תחבורתי.

13.2.2 המיקום העקרוני של גישות-הרכב אל מגרשי החניה העיליים, כפי שהוא מופיע בנספח הבינוי ובנספח התנועה – הינו מחייב.

13.2.3 תותר בניית חניה על קרקעית ציבורית לאורך הדרכים בתחום התכנית כל זאת במגבלות המפורטות בנספחי בינוי, נוף ותנועה של תכנית זו.

13.2.4 מגרשי החניה הציבוריים העיליים ירוצפו באבנים משתלבות או חומר אחר שווה ערך למעט אספלט. יש לטעת עץ בוגר לכל 4 מקומות חניה.

**14. תשתיות:**

- 14.1 טלפון ותקשורת הטל"כ – מערכת קווי הטלפון והתקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.
- 14.2 אנטנות – חיבור אנטנה מרכזית יהיה בהתאם לתכנית בהסכמת מהנדס הועדה המקומית.
- 14.3 חשמל – כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה כחלק מהמבנים בתוך קווי הבנין של המבנים.
- 14.4 פילרים תשתיות – לאורך חזית הרחוב, קיר הפיתוח מוגבל ל- 60 ס"מ מפני המדרכה, מלבד הפילרים שיתוכננו באופן מוסווה. כל המתקנים לא יהיו גלויים מהדרך. צנרת בין הארונות לבין הבית תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע. חומר הגמר לחזיתות הפילרים יהיה כחזיתות קירות הגדר הפונים לרחוב. הפילרים יסגרו בדלתות רפה מתכת.

**15. שלבי בצוע:****15.1 סדר בצוע המבנים**

- 15.1.1 תותר בנייה בשלבים כאשר כל מגרשים המוגדרים כמתחם פיתוח בנספח מתחמי הפיתוח – מסמך ח', תתאפשר הקמתו באופן עצמאי.
- 15.1.2 היתר הבנייה למגרשים 1012-1016, 1018 ו-1019 – יינתן רק לאחר הוצאת היתרי בנייה והשלמת עבודות הביסוס בארבעה מתחמי פיתוח אחרים בשטח התכנית.
- 15.1.3 תנאי למתן היתר בניה עבור בניית יח"ד מעבר ל-70% מכמות יחידות הדיור המאושרות בתכנית זו – יהיה פיתוח נחל יבנה.

**15.2 סדר בצוע עבודות הסלילה, הניקוז והסדרי התנועה**

- 15.2.1 תנאי למתן היתר איכלוס לכל אחד מהבניינים בשטח התכנית, הינו השלמת עבודות הסלילה, הניקוז והסדרי התנועה ברצועת הכביש הגובלת בחזיתות המגרש.

15.2.2 מתחמי הפיתוח המסומנים במסמך ח' באותיות A,B,C,D,E יתוכננו ויבוצעו על ידי המגרש הגובל הראשון אשר יקבל היתר בניה בצמוד להם. השלמת ביצועם של מתחמי פיתוח אלו יהווה תנאי למתן היתר איכלוס לאותו המגרש.

### 15.3 סדר בצוע השצ"פים

15.3.1 בצוע השצ"פים במגרשים 3003, 3005 ו- 3007 יהווה תנאי למתן היתר איכלוס למתחם הפיתוח להם הם משוייכים.

15.3.2 בצוע השצ"פ במגרש 3004 יהווה תנאי למתן היתר איכלוס לראשון שבין מתחמי הפיתוח הגובלים לו.

15.3.4 בצוע השצ"פ במגרש 3000 יהווה תנאי למתן היתר איכלוס לשניים מתוך שלושת מתחמי הפיתוח הגובלים לו.

15.3.5 במידה ויישום תכנית זו יגיע ל- 40% מהיקפה הכולל קודם לביצועה של תכנית נחל יבנה – יב/244, יפותחו ע"י יזמי התכנית שטחים ציבוריים פתוחים במגרש 125 בחלקה הצפוני ובמגרשים 150 ו- 151 בחלקה הדרומי בהיקף ובלוח זמנים שייקבע ע"י הוועדה המקומית.

### 15.4 סדר בצוע עבודות תשתיות המים והביוב:

15.4.1 תנאי למתן היתר איכלוס מעל ל- 40% מיחידות הדיור במתחם, יהיה השלמתן של 50% לפחות מעבודות תשתית המים והביוב בשטח התכנית.

15.4.2 תנאי למתן היתר איכלוס מעל ל- 80% מיחידות הדיור במתחם, יהיה השלמתן של כל עבודות תשתית המים והביוב בשטח התכנית.

16. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:

16.1 השטחים הכלולים בתכנית זו, במתחם אחד או במתחמי משנה אשר ייקבעו בהתאם להחלטת הועדה המקומית, מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק.

16.3 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק.

16.4 הטל השבחה ייגבה כחוק

17. זכויות והוראות בניה – מצב קיים:

17.1 מצב קיים עפ"י תכנית זמ/600

הערות	ק.ב. אחורי מיני	ק.ב. צדדי מיני	מס' דירות מס' לדונם	מס' ק' מס' מקס'	אחוז בניה מקס' כולל	אחוז בניה מקס' לקומה	חזית מינימלית למגרש	שטח מגרש מינימלי	ייעוד
	6	3	2 למגרש מיני	1 או קוטג'י		30 בקומה אחת או 50	15	400	מגורים א (חד משפחתי)
בתים טוריים לפי מיני 300 מ"ר קרקע לדירה	6	3	2 למגרש מיני	1 או קוטג'י		15 בקוטג' + 15 מ"ר למבנה עזר ו-15 מ"ר למחסן לדירה	24	650	מגורים א (דו משפחתי וטורי)
תוספת בניה רק עם תכנית אחידה לכל 4 דירות.	6	3	4 למגרש מיני	2 או 2 ע"ע	70	35	24	650	מגורים ב
	5	4	-	3	105	35		500	בניני ציבור

17.3 מצב קיים עפ"י תכנית זמ/66/24

הערות	קוי בניין			מס' קומות מקסימלי	אחוזי בניה מותרים	מס' מגרש	אזור
	אחורי	צדדי	חזית				
	5	3	5	y+4	30%	11-13	מגורים ב
	5	4	5	1	40%	931-934	בניני ציבור

## 17.2 מצב קיים עפ"י תכנית יב/3/62, יב/6/62-3א

הערות	קוי בניין		מבנה עזר	אחוז בניה מותר לקומה	מס' קומות מקסימלי	מס' יח' למגרש	מס' מגרש	אזור	
	חזית צדדי אחורי								
		4 או 0 עם קיר משותף	4	מחסן עד 4 מ"ר + 15 מ"ר סככה למכוניות	30%	1	1	647-650 666-667	מגורים א
	4	3	4	מחסן עד 4 מ"ר + 15 מ"ר סככה למכוניות	30%	1	1	646,651 656-665 668-676	מגורים א
	4	4/0	3	-	40%	1	1	921	בניין ציבור
	4	4	5	-	40%	1	1	922	

## 17.3 מצב קיים עפ"י תכנית יב/164

הערות	קוי בניין		מבני עזר	אחוז הבניה המותר לקומה	מס' קומות מקסימלי	מס' יחידות למגרש	מס' מגרש	אזור	
	חזית צדדי אחורי								
	4	0 (קיר משותף)	5	מחסן עד 4 מ"ר + 15 מ"ר סככה למכוניות	30%	1	1	647-650	מגורים א
	4	3	5	מחסן עד 4 מ"ר + 15 מ"ר סככה למכוניות	30%	1	1	646,651 655-677	
	4	4	5	-	40%	1	1	921-922	בניין ציבור

## 17.4 מצב קיים עפ"י תכנית יב/164

הזכויות המוקנות מכוח תכניות קודמות בתוספת הגבהת הגג לצורך עליית גג בשטח של 24 מ"ר לבתים דו קומתיים בשכונת שיקום במגבלות הגובה של תכנית המתאר.

## 18. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	סימון	מ.ג.מ.ס.	שטח	שטחים עיקריים (מר)		שטחי שרות (מר) (3)		סה"כ שטח	מ.ס.ק.	גובה	מס' יח"ד	קווי בניין (מ')			
				מעל הקרקע (1)	מתחת	מעל לקרקע (8)	מתחת לקרקע (4)					קדמי (1)	צד' צפ'	צד' דר'	אחורי (1)
מגורים ג' מיוחד	צהוב	1001	1,300.94	5,280.0	-	1,300.94	1,335.0	7,915.94	(5) 12	45.5	48	5.0	5.0	5.0	0.0
		1002	1,161.29	5,280.0	-	1,161.29	1,335.0	7,776.29							
		1003	3,111.96	10,560.0	-	3,111.96	2,670.0	16,341.96							
		1004	1,201.93	5,280.0	-	1,201.93	1,335.0	7,816.93							
		1005	1,284.43	5,280.0	-	1,284.43	1,335.0	7,899.43							
		1006	1,201.05	5,280.0	-	1,201.05	1,335.0	7,816.05							
		1007	1,280.72	5,280.0	-	1,280.72	1,335.0	7,895.72							
		1008	1,267.98	5,280.0	-	1,267.98	1,335.0	7,882.98							
		1009	1,201.49	5,280.0	-	1,201.49	1,335.0	7,816.49							
		1010	1,202.46	5,280.0	-	1,202.46	1,335.0	7,817.46							
		1011	1,570.16	5,280.0	-	1,570.16	1,335.0	8,185.16							
		1012	1,546.51	5,280.0	-	1,546.51	1,335.0	8,161.51							
		1013	1,422.53	5,280.0	-	1,422.53	1,335.0	8,037.53							
		1014	1,483.82	5,280.0	-	1,483.82	1,335.0	8,098.82							
		1015	1,975.07	5,280.0	-	1,975.07	1,335.0	8,590.07							
			5,160.50	13,200.0	-	5,160.50	3,150.0	21,510.50	(5) 15	55.0	60x2	5.0	5.0	5.0	15.0
			3,068.49	10,560.0	-	3,068.49	2,670.0	16,298.49	(5) 12	45.5	48x2	5.0	4 (מ)	5 (מ)	5.0
מגורים ב'	כחול	1018	1,642.50	1,760.0	-	1,642.50	480.0	3,882.5	(6) 3	11.0	16	4.0	4.0	2.5	4.0
		1019	1,166.30	880.0	-	1,166.30	240.0	2,286.3							
סה"כ			33,253.13	110,880.0	-	33,253.13	27,900.0	172,030.13			1,008				
שב"צ	חום	2001	1,421.5						זכויות בניה על פי תכנית זמ/600						
		2002	946.2												
		2003	1,076.1												
כמצוין בנספח הבינוי															
עפ"י תכנית יב/133															



## הערות לטבלה :

- (1) במסגרת השטחים המוזכרים לעיל תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח מקסימלי לבניה של 40 מ"ר לדירה ובתנאי שלא תותר בניה במרחק של פחות מ-2 מ' ממעקה הגג. החדרים על הגג שיבנו ע"פ תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהוו יחידת מגורים נפרדת. הכניסה לשטח הבנוי על הגג רק דרך הדירה שמתחתיו. הגדלת אחוזי הבניה העל קרקעיים תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- (2) אופן מדידת הגובה מה-0.00 +/- עד קצה עליון של מעקה גג דירה עליונה. חדרים על הגג, מתקנים טכניים, קולטי שמש וחדרי מעליות יכולים לחרוג מהגובה המירבי.
- (3) בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ה 1992 על תיקוניהן.
- (4) שטחי שרות תת קרקעיים לחניות, פונקציות שרות וכיו"ב.
- (5) לא כולל ק. עמודים וק. מרתף.
- (6) לא כולל ק. מרתף.
- (7) בכל מקרה בו מופיעות 2 חלופות לקו בנין – יש לעקוב אחר תוואי הקו בשרטוט.
- (8) כולל מחסן שגודלו עד 6 מ"ר. המחסן ייבנה בגבולות קווי הבניין המותרים כחלק אינטגרלי מן המבנה.

## 19. הוראות נוספות למגרשי המגורים :

- 19.1 כל תוספת למספר יחידות הדיור בתכנית, תהווה סטייה ניכרת.
- 19.2 קווי הבנין בין המבנים נקבעו כך שהמרחק המינימלי בין מבנים סמוכים שחזיתותיהם מקבילות וחופפות לפחות ב-50% מאורכן – לא יפחת מ-15 מ'. מרווח הקטן מ-15 מ' יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. במגרש 1017 לא יפחת המרווח המזערי בין המבנים מ-14 מ'.

- 19.3 גזוזטראות, מרפסות גג – לכל יח"ד יש להוסיף גזוזטראה, מרפסת גג בהתאם למיקומה במבנה, בשטח של 8 מ"ר לפחות. עומק מרפסת גג / גזוזטרה (נטו) לא יקטן מ-2 מ'.  
הגזוזטראות תהיינה פתוחות לחזית ובצדדים ולא תותר כל בניה או סגירה מעל גובה המעקות.
- 19.4 פרגולות – במרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות לא מקורות בנויות שתי וערב אופקיות (שיפוע – 0% הצללה מקסימלית – 50% בלבד) על פי תכנון מתואם לגבי כל בנין. לא יותר קירווי אחר כלשהוא. פרגולות אלו יבנו בגימור וגוון המותאמים לכל הבניין. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 19.5 מערכות סולריות – הפתרון להצבת המערכות הסולריות יהיה חלק אינטגרלי בתכנון גגות. דודי המים יהיו מוסתרים. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 19.6 חומרי גמר – חומרי ציפוי חיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה, לבני סיליקט, לבני שמוט, וכדומה. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כחומר גמר חיצוני. סוג וגוון הציפויים יהיה מתואם לגבי כל מתחם התכנון באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 19.7 קירות פיתוח, גדרות וקירות תמך - גדרות וקירות תמך הגובלים עם הרחוב, מעבר ציבורי, שטח פרטי פתוח, חניות, מגרשי חניה פרטיים או שטח ציבורי פתוח יבנו מבטון מזוין בציפוי אבן מסותתת תלטיש חאמי או טובזה. קירות תומכים ומעקות על קו הרחוב של מגרש שגבוהם עולה על 0.60 מטר יבנו מקטעים לא רצופים באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר הגדר או השער יהיו אופקיים).
- 19.8 תאסר כל בניה למעט פיתוח למטרות גינון ונוי בשטחים המרוסטרים ברשת ירוקה באלכסון.
- 19.9 מזגנים, מסתורי כביסה – לא יותקנו יח' חוץ של מזגנים ומזגני חלון בצורה חשופה בחזיתות הבניין. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרד לדיירים. הפתרון למסתור מזגנים וכביסה יהיה מוצנע ובכל מקרה לא יהיה מרשת או מפלסטיק. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

19.10 גינון – הגדרת סוגי צמחיה, ומערכת השקייה יהיו בתכנית הפיתוח המפורטת בקני"מ 1:250.

19.11 חניה:

19.11.1 מנין מקומות החניה יעמוד ביחס של 1:1.3 מקומות חניה ליח"ד. בכל מגרש יתוכנן מספר מקומות חניה שיעמדו ביחס של מקום חניה אחד ליח"ד לכל הפחות. יתרת היחס (0.3 מקום חניה ליח"ד) תהיה אפשרית במסגרת חניה ציבורית סמוכה (מגרשים 3002, 3001, 3000... וכ"ו – להבדיל מחניה לאורך הדרכים).

19.11.2 תותר בניית קומת מרתף שניה לצרכי חניה – באישור הועדה המקומית.

19.12 קירווי חניות – לא יותר קירווי חניות על קרקעיות, הצללת חניות על קרקעית על ידי צמחיה טבעית בלבד.

19.13 צנרת – כל צנרת בבנין תהיה פנימית. תאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים.

19.14 מונים למערכות תשתית – גז, ביוב, מים, חשמל, כולל המונים הראשיים ימוקמו בקומת הקרקע או כחלק מגדר הבנין כמפורט בתכנית בינוי ופיתוח המפורטת.

19.15 גדרות – בתחום התכנית תחוייב בניית גדרות בין מגרשי המגורים לבין שטחיה שצ"פ.

19.16 פינוי אשפה – חדר אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבניין. מידות ופרטי חדר האשפה יתואמו עם מחלקת איכות הסביבה בעירייה. שיטת פינוי האשפה בפרוייקט תהיה על פי דרישות אגף התברואה בעירייה ובתאום איתו, לרבות נושא מיחזור האשפה.

19.17 שטחי גינון ושטחי חילחול - ביצוע השטחים הנ"ל ע"ג חמרה חולית עם אגרגטים דקים עד 12% ועובי שכבה מינימום 60 ס"מ. בשטחים מרוצפים המיועדים לחילחול יעשה שימוש בריצוף מנקז.

19.18 נטיעת עצים וצמחיה - לאורך חזית המגרשים לכיוון הרחוב תחוייב נטיעת עצים לכל אורך החזית במרחקים ממוצעים של 8 מטר. העץ יהיה מסוג מעולה על פי "הגדרת סטנדרטים לשיתלי גננות ונוי" של המחלקה להנדסת הצומח גננות ונוי של מדרש החקלאות. העצים יהיו שילוב של עצים מהירי צמיחה ועצים רחבי עלים ויהו מאותו סוג מהעצים הנטועים לאורך הרחוב, כל זה, על פי הנחיות מנחות של מינהל תכנון והנדסה של העירייה.

רוחב רצועת הנטיעה יהיה 1.5 מ' לפחות ותחתיה לא יבנה מרתף חניה או אחר. בשטחים המיועדים לגינון מעל מרתפי החניה, יובטח מצע של אדמה גננית או אחר, בעומק 1.0 מ' לפחות לטובת גינון. תנאי להיתר בניה יהיה סימון ופירוט רצועות הנטיעות. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפעל של הנטיעות.

19.19 שטחי המרתפים בתחום המגרשים לא יעלו על 90% משטח כל מגרש.

20. סטיה של עד 5% בשטחי המגרשים באותו יעוד לא תהווה שינוי לתכנית.

#### 21. פינויים

בתחום המגרשים והשטחים הגובלים בהם בנייני מגורים מאוכלסים יש לפנות את הדיירים כתנאי להיתר בניה ולהרוס את המבנים כתנאי לט" 4.

#### 22. אתר הבנייה

הנחיות איכות הסביבה לניהול האתר בתקופת הבנייה.

22.1 פינוי פסולת בניין - יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4.

#### 22.2 מניעת היווצרות אבק

22.2.1 שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא יווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.

22.2.2 יש לעבוד עם שרוולים ומסך בעת פינוי פסולת, למניעת יצירת אבק.

## 22.3 רעש :

22.3.1 כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) תשל"ט 1979.

22.3.2 שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06.00 ולא יאוחר מן השעה 19:00.

22.3.3 הגנרטורים ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש למגורים בסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי מן המגורים ולמננם אקוסטית על פי דרישת היחידה הסביבתית העירונית.

## 22.4 שרותים כימיים :

22.4.1 יש להציב שרותים כימיים באתר.

22.4.2 השרותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.

## 23. עתיקות :

23.1 על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978

## 24. תוקף התכנית :

24.1 במידה ולא יחל בבנייתן של 30% מסך היחידות ולא יוצאו היתרי בניה לכ- 70% מסך יחידות הדיור תוך 7 שנים מיום אישורה של תכנית זו – לא יהיה תוקף לתכנית ביחס למגרשים בהם לא מומשו הזכויות, והזכויות בהם יוחזרו להיות על פי התכניות הקיימות בשטח טרם אישורה של תכנית זו.

גבולי קורן אדריכלים בע"מ  
 רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448  
 טל: 03-6953703 פקס: 03-6090949  
 9/8/07

עורך התכנית

בעל הקרקע

היום

אין בני התנגדות עלרועית התוכנית, בתנאי שני תחילו  
 מהואמת עם רשויות התכנון ומוסמכות.  
 חתימתו הולם לצרכי תכנון כלכלי, אין בה משיג הסכמת  
 למוש התכנית על-ידי הויום או כל אדם אחר, אין זה  
 כדי לרקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין  
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסצה השטח ונתהם עמנו  
 הסכם מתאריך תחילתו ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת  
 כל בעל זכות עניין או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
 הורה ועפ"י כל דין.  
**דוד אמגדי**  
**אדריכל המחוז**  
 למען הסכם בניה השטח התחיל בתכנית, אין בחתימתנו  
 ידונו הסכם בניה השטח התחיל בתכנית, אין בחתימתנו  
 על התכנית הכרה או קודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 זיהור על זכותנו לבטלו בנגד הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו  
 על פני זכויות בלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת  
 העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן  
 חתימתנו ניתנת אך ורק בניקודת מבט תכנונית,  
 והיא הקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 תאריך 27-08-2007