

4016752

20.09.07

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה ושכניה - 1965  
 אישור תכנית מס' 200/מ  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 12/6/07 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית

עיריית רחובות  
 מינהל הנדסה  
 09-10-2007  
 נתקבל  
 תכנון בנין ערים

מנהל הנדסה - אגף תכנון  
מחלקת בניין ערים

**מסמך א' תקנות התכנית**

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
11.10.2007  
נתקבל  
תיק מס':

תכנית שינוי מתאר מקומית מספר רח / 2200

שינוי לתכנית 6 / R ולתכניות רח / 106 / 1 , רח / 2112 , רח / 2111 , רח / 2010.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מקומית מספר רח / 2200

2. מסמכי התכנית:  
 מסמך א' - תקנון הכולל 15 דפי הוראות התכנית  
 מסמך ב' - תשריט התכנית הערוך בקניימ 1:2000  
 מסמך ג' - נספחי בניוי בקניימ 1:1250 (3 גיליונות)  
 גליון 1 מתוך 3 הנו נספח עקרוני המציג קווי בניין בתוך המתחמים.  
 גליון 2 מתוך 3 הנו חלופת בניוי בבניה רציפה במסגרת קווי הבניין הנייל.  
 גליון 3 מתוך 3 הנו חלופת בניוי בבניינים נפרדים במסגרת קווי הבניין הנייל.  
 מסמך ד' - נספח תנועה  
 מסמך ה - נספח אקוסטי

כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין יתר המסמכים, תגברנה הוראות התכנית.

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 447,823 מ"ר

5. בעלי הקרקע: שונים.

6. היהם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.

7. המתכנן ועורך התכנית: גבאי אדריכלים בע"מ, רח' דרויאנוב 5 ת"א.

8. מקום התכנית: מתחם א' -

בצפון רח' הנשיא הראשון  
בדרום רח' גורודסקי  
במזרח שדרי בגין  
במערב רח' ברמן ושכונת אזורי ויצמן

מתחם ב' -

בצפון רח' לבקוביץ  
בדרום המגרשים הגובלים ברח' בני משה  
במזרח רח' הרצל  
במערב המגרשים הגובלים ברח' השופטים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 רחובות  
 תכנית מתאר/מפורסת מס' 200/מ  
 בישיבה מס' 12/136 מיום 12/6/07 חולט  
 לחעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה  
 יו"ר הועדה  
 המהנדס

9. גושים וחלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
3693		8,20,31,32,34,35,36
3694	17, 27, 32, 118 – 121, 173, 228-230, 239, 242, 253 – 260, 283, 284, 304, 329, 330, 327, 245	243, 326
3700	333, 342, 520	23, 99, 522, 521, 180
3704	46, 47, 106, 293, 403, 507-509	89, 13, 123, 380, 336, 550, 546

10. מטרות התכנית:

- 10.1 שינוי ייעוד של מתחם א' משטח חקלאי למטרות הבאות: אזור מגורים א', אזור מגורים ג', אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרכים ועוד. סה"כ 2456 יח"ד.
- 10.2 חלוקת מתחם א' למתחמי תכנון וקביעת זכויות והוראות בנייה לכל מתחם ומתחם.
- 10.3 שינוי ייעוד של מתחם ב', מאזור מגורים מרכזי – מע"ר (ע"פ תכנית רח / 2010), לאזור המיועד לשצ"פ המשולב בבנייה לבנייני ציבור למטרות תרבות ואמנות ושטחי מסחר נלווים.
- 10.4 הקלה בקו בנין מדרך 423 – 31 מ' מציר הדרך למגורים.

11. יחס לתכניות מאושרות:

- 11.1 הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת קודמת.
- 11.2 התכניות רח/ 2000 / ב/ 1 ו - רח/ 2000 / ג' ורח/ 2000 / ה' לא יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו.

12. נספחי התכניות: נספחי התכניות הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א. נספחי הבינוי הנס מסמכים מנחים. הנספחים מחייבים לגבי קווי הבניין וגובה המבנים.

א.1. חלופת הבניה בבניינים בודדים גבוהה יותר בחלק מהמגרשים – (בקומה או שתיים יותר), ע"פ טבלת הזכויות.

א.2. חלופת הבניה בבניינים נפרדים (נספח ג' גליון 3) תהיה מחייבת לגבי מתחמים E1 ו-E2, אלא אם בשלב התכנון המפורט תהיה הסכמה של 80% מבעלי הזכויות על חלופה אחרת.

ב. נספח התחבורה הינו מנחה בלבד - שינוי לא מהותי בסדרי התנועה והחניה לא יהווה שינוי בתכנית.

ג. הנספח האקוסטי מנחה, והבניה בתחום התכנית תתבצע על פיו, כמפורט בסעיף 20.

## מתחם א' – מתחם גן הפקאן

### 13. חלוקה לאיזורים, תכליות ושימושי קרקע:

#### 13.1 אזור מגורים א':

- המגרשים הצבועים בתשריט בצבע כתום מוגדרים כאזור מגורים א', סה"כ 100 יח"ד.
- א. באזור זה תותר הקמת בניינים בני שתי קומות מעל מפלס הכניסה כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. שטחי הבנייה ומספר יח"ד כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- ג. קווי בניין כמסומן בנספח הבינוי וע"פ טבלת זכויות בניה.
- ד. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין. גובה תקרת קומת המרתף לא תעלה מעל 1.20 מ' מפני הקרקע. לא תותר כניסה חיצונית למרתף, אלא מתוך הדירה. לא תותר חצר אנגלית. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
- ה. בנייה על גגות: לא תותר בניה על גגות, למעט מתקני מזוג אוויר ודודים שהסתרתם תאושר ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבנייה. ניתן יהיה להשתמש בשטח עליית הגג למטרות אחסנה ובתנאי שרום גמלון גג הרעפים לא יעלה על 2.4 מ' מרצפת עליית הגג.
- ו. היתר הבניה הראשון בכל רביעיית מגרשים שביניהם דרך פרטית משותפת, יכלול את הדרך הפרטית במלואה, וביצוע הדרך במלואה יהיה תנאי לאכלוס.

#### 13.2 אזורי מגורים בבנייה רוויה:

הבנייה באזור זה תהיה עפ"י חלוקה למבננים המפורטים להלן:

טבלת חלוקה למתחמי תכנון				
מס' יח"ד	סה"כ שטח בדונם	מס' מגרש	מתחם	האזור וסימון בתשריט
186	14.679	7-6	A	מגורים ג' צהוב
178	11.841	8-11	B	מגורים ג' צהוב
119	9.648	25-27	C	מגורים ג' צהוב
510	20.402	23-24 א24-א23, ב 28-29	D	מגורים מיוחד + חזית מסחרית כתום + פסים אדום ופס כחול
171	12.224	12-13 15-16	E1	מגורים ג' צהוב
169	12.108	14 17-18	E2	מגורים ג' צהוב
215	16.035	19-22	F	מגורים ג' צהוב
252	19.510	30-35	G	מגורים ג' צהוב
217	11.545	36-41	H	מגורים ג' צהוב
339	23.585	42-46	J	מגורים ג' צהוב
2,356	151.577 דונם			סה"כ

#### 13.3 תנאים למתן היתרי בניה:

- א. שלביות ביצוע - לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית מעבר ל 50% מסך יחידות הדיור בתכנית קודם לאישור תכנית לחיבור הדרך העוקפת המזרחית לכביש מס' 40. זאת אלא אם התקבל אישור משרד התחבורה למתן היתרי בניה מעבר ל-50%.
- ב. שטח עתיקות: התכנית מצויה בשטח עתיקות מוכרז. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא קבלת האישורים הנדרשים בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ג. עמידה בהוראות התכנית לנושא הניקוז כמפורט בסעיף 19.ד. יוצגו הפתרונות למניעת האפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז. תוצג הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
- ד. השכונה (מתחם א) והמבנים של מתחם מכבי יתחברו למערכת סילוק השפכים של העיר רחובות. תנאי למתן היתרי הבניה – הגשת תכנית מפורטת לאישור משרד הבריאות. תנאי לאיכלוס הנו התחברות בפועל למערכת הביוב העירונית.

#### 13.4 החלוקה למבנים המסומנים בתשריט מהווה הוראה מהוראות תכנית זו.

- א. הוועדה המקומית תאפשר לכל בעלי הזכויות במבנן מסוים להביע עמדתם בפני הוועדה המקומית בטרם תכריע לגבי כל תכנית בינוי למבנן.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לבניין יהיה תכנון בשלמותו של המבנן בו יוקם הבניין. תכנון מבנן ואישורו בוועדה מקומית ייעשה כך שתהיה גמישות בתחום המבנן ותתאפשר הוצאת היתר לכל מגרש באופן עצמאי וללא תלות במגרשים גובלים.
- ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות את הוצאות עריכת תוכנית הבינוי למבנן ממבקשי ההיתרים, כך שיכוסו הוצאות הכנתן על ידי כל בעלי הזכויות במבנן.
- ד. בתחום קווי הבניין המוגדרים ניתן יהיה לבצע בינוי רציף או בניינים נפרדים. זאת בתנאי שבחלופה לבניינים נפרדים קווי הבניין הצדיים יהיו 4 מ' ובין שני בניינים באותו מגרש יהיה מרווח של לפחות 8 מ', וכן בתנאי שסך כל שטחי השפ"פ בכל מבנן יישאר כמפורט בתשריט.

ה. כאמור בסעיף 12 סעיף קטן 12א, חלופת הבניה בבניינים נפרדים (נספח ג' גליון 3) תהיה מחייבת לגבי מתחמים E1 ו-E2, אלא אם בשלב התכנון המפורט תהיה הסכמה של 80% מבעלי הזכויות על חלופה אחרת.

כתנאי למתן היתרי בניה, תוכן לכל מבנן- ע"י מבקש ההיתר- תכנית בינוי בקו"מ 500:1, אשר תכלול את המבנן כולו ובה הפרטים הבאים:

- העמדת מבנים.
- פירוט גובה המבנים ומספר יחידות הדיור בכל מבנה.
- פירוט קווי בניין ומרווחים בין המבנים.
- פירוט מיקום ומפלס הכניסה לבניינים.
- פירוט חנייה וסדרי תנועה עפ"י נספח החניה ונספח הפיתוח.
- תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה ותכלול את המרכיבים הבאים:
- תכנית לפיתוח המתחם המבוקש, כולל השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים, והמגרשים הפרטיים הסמוכים.
- פיתוח המדרכה והשבילים הגובלים.
- פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החנייה.
- גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
- פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים.
- פתרונות להסתרת כביסה או ע"י מתקני ייבוש כביסה מכניים בפנים הדירה.
- פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במסגרת הבנייה - לא תותר תליית מתקנים בחזיתות והסתרתם.
- פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
- פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוויין.
- פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי טרנספורמציה, חדרי מכוונות מסוגים שונים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל המערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיוצ"ב יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנייה במידה וביצועם מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה.
- הבטחת סידור החניה בתחום המגרש ע"פ עקרונות נספח הבינוי ונספח התחבורה.
- 30% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי.

#### 13.6 בנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום מיועד להקמת בנייני ציבור. בנייני חינוך, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים ומוסדות דת.

- 13.7 דרכים ציבוריות:**
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
  - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
  - השטחים המסומנים בתשריט בקווקו אדום אלכסוני הם דרכים ציבוריות לביטול.
  - האזורים המסומנים במשבצות אדומות הם זכות מעבר לרכב ולהלכי רגל.
- בשטחים המסומנים בתשריט או בנספחי הבינוי והתנועה כזכות מעבר תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור, כולל לרכב. זיקת ההנאה תרשם עם רישום החלוקה החדשה.
- השטחים הצבועים בצבע ירוק מותחם משני צדו בצבע אדום הם שבילים ציבוריים.
  - שינויים בחתך זכות הדרך כמפורט בנספח התחבורה והבינוי לא יהוו שינוי לתכנית.
- 13.8 שטח ציבורי פתוח:**
- השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם שטח ציבורי פתוח. בשטחים אלה לא תותר בניה למעט פיתוח גנני כולל נטיעות שבילים, קירות מגן, בריכות נוי, מצללות, מתקני משחקים, גידור תחנות טרפו, תאורה וכו'. תחנות טרפו יהיו תת קרקעיות או משוקעות בחלקן ככל הניתן. במגרשים 307,309 תותר חנייה עם נטיעות ע"פ סעיף 13.9 להלן.
- 13.9 חניה ציבורית מגוננת:**
- בשטח המסומן באדום עם משבצות אפורות יהיה לחניה ציבורית, כחלק משטחי השצ"פ. התכליות המותרות הן חניון ציבורי וגינון. החניון יהיה מגונן ע"פ עץ לכל 4 מקומות חניה לפחות. יותר גינון רב יותר בתנאי הסדרת מקומות החניה.
- 13.10 שטח פרטי פתוח**
- השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטח פרטי פתוח (להלן – שפ"פ). השטחים הכלולים בתכנית המיועדים לש.פ.פ, מהווים שטח לרווחת דיירי הבניין ומהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש של הבניין.
  - פיתוח הש.פ.פ, על כל מפלסיו לרבות תכניות אדריכליות, נוף, חשמל, תאורה, ריצוף, מתקני משחקים, ספסלים וכו', יעשה בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת כאמור בסעיף 13.4 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
  - תנאי למתן טופס 4 למבנים בבניה רוויה הנו התקשרות עם חב' אחזקה להנחת דעת הוועדה המקומית. חב' האחזקה תנהל תחזוק ותשקם את הש.פ.פ במסגרת תחזוקת הבניין. בנוסף, חוזי המכירה יכללו סעיף המבהיר חובת התקשרות עם חברת אחזקה ע"פ הוראות התוכנית.
  - תנאי נוסף למתן טופס 4 הנו ביצוע פיתוח של הש.פ.פ (שבתחום אותו מגרש בגינו מבוקש טופס אכלוס) בהתאם לתכניות ולמפרטים והפעלת חב' אחזקה להנחת דעתה של הוועדה המקומית.
  - תכנון הש.פ.פ יכלול חבורי תאורה חשמל ומים לחיבורים הראשיים של כל בניין בתחום המבנה אליו שייך הש.פ.פ, הועדה המקומית רשאית להתיר איחוד חיבורים בין מגרשים שונים לפי בקשת בעלי ההיתר ובהסכמתם.
  - בתחום הש.פ.פ לא תוקם גדר, מכשול או כל אמצעי אחר למניעת מעבר. רשאים מספר מבנים בתחום מבנין אחד להקים חב' אחזקה אחת לצורך אחזקת הש.פ.פ ורשאים הם להתקשר עם חב' אחזקה חיצונית לצורך כך.
  - תותר הקמת שטחי שירות תת קרקעיים בתחום הש.פ.פ. בתנאים הבאים:
    - התכנון יעמוד בדרישות שבסעיף 19ד' (ניקוז) בהוראות התוכנית.
    - התכנון יכלול פתרון ניקוז המוסכם על כל הגורמים הרלוונטיים.
    - התכנון יהיה כך ששטח המגרש שאין בו מרתף (שטח שירות תת קרקעי) יהיה בתחום הש.פ.פ (ככל הניתן).
- 14 תחבורה וחנייה:**
- 14.1** לא תינתן אפשרות כניסה לחניות מהכבישים ההיקפיים (שד' בגין, רח' הרב ברמן, רח' סירני, רח' גורודצקי והנשיא הראשון).
- 14.2** כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חנייה לרכב פרטי ולרכב תפעולי עפ"י תקן החנייה כמופיע בנספח התחבורה.
- 14.3** החניה במגרשים 307,309 תהיה מגוננת בהתאם להוראות סעיף 13.9 – עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.

- 14.4 לפחות 50% מסך מקומות החניה בתחום כל מגרש יהיו בחניה תת-קרקעית. יותר אחוז גבוה יותר של חניות תת קרקעיות, בהתאמה לדרישות החדרת מי נגר עילי באישור וועדה מקומית ו/או איגוד ערים לאיכות וסביבה.
15. **גימור בחומרים עמידים:**  
 א. גימור הבניינים בתחום התכנית תהיה באבן בגימורים שונים באישור של מהנדס העיר.  
 ב. בקשות להיתרי בניה יכללו הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור הבניינים. , באישור מהנדס העיר.
16. **בנייה על גגות:**  
 על גגות המבנה תותר הקמת צלחת לויך בהתאם לחלק י' לתוספת השניה בתקנות התכנון והבנייה בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התשל"ט.  
 מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכוונות, מעלית, מתקני מזוג אוויר, גינן ונוי לרווחת הדיירים. במסגרת היתר הבנייה יש לפתור את ההסתרה ע"י בנייה שתהווה המשך אינטגרלי של חזות הבניין. במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ינתן טיפול מיוחד לחזית החמישית באישור מהנדס העיר. התכנית לחזית החמישית יכללו תכנית בקני"מ 1:100 ופרטו את האלמנטים האדריכליים להסתרה ועיצוב הגג.
18. **מזגנים:**  
 א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אוויר מרכזי או דירתי או להצבת מזגנים מפוצלים.  
 ב. מיקום מתקני מיזוג אוויר יקבע כך, שפליטת רעש אוויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לדיירי הבניין וציבור, באישור מהנדס העיר.  
 ג. מעבים ליח"ד יותקנו בגג עליון, בקומת המסד או במרתף או בחלל שיועד לכך בקומה אחרת של הבניין, ויכול שיותקנו יחד עם שאר המתקנים הטכניים.
19. **תשתיות חשמל ותקשורת:**  
 א. **תאורה:** כל קווי התאורה יהיו תת קרקעיים – פנסי התאורה יותקנו על עמודים.  
 ב. **תקשורת:** כל קווי הבזק וכבלים יהיו תת קרקעיים. ארונות ישולבו בגדר בחזית מגרשים משולבים בפיתוח. הארון יבוצע בתוך מגרעת ייעודית בגדר כך שחזיתו תהיה בקו אחד עם קו המגרש והגדר וחלקו האחורי יהיה בתחום המגרש הפרטי.  
 ג. **חשמל:** אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל. כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך, בתחום התכניות יהיו תת קרקעיים. תחנות הטראנספורמציה הפנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך קומת הקרקע של הבניינים או במפלס תת קרקעי במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים. תותר הקמת תחנות טרפו תת קרקעיות בשטחים ציבוריים בנויים בקו בנין "0". תותר הקמת תחנות טרפו תת קרקעיות בשטחים ציבוריים פתוחים באישור ועדה מקומית ובתיאום נופי.  
 על מבקש ההיתר להקצות, אם יידרש לכך ע"י חברת חשמל לישראל (להלן – חח"י), בתוך המגרש או המבנה, מקום מתאים עבור הקמת תחנת טראנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חח"י. היתרי הבניה לתחנות טרפו יכללו הנחיות להקמת גידור/ מיסוך/ צמחייה להגבלת גישה. תנאי למתן היתר יהיה הגשת דו"ח הערכת סיכונים לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.  
 בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר, אפשרות להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב הכל ע"פ הנחיות חח"י. תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה יהיה אישור חח"י ותיאום מיקום עקרוני של תחנת טרפו באם נדרשת. פילרי חשמל רשת וחבור לבתים יבוצע בתוך מגרעות ייעודיות בגדר, כך שחזיתו תהיה בקו אחד עם קו מגרש והגדר וחלקו האחורי יהיה מתחום המגרש הפרטי.
- ד. **ניקוז.**  
 1. תוכן תכנית ניקוז אשר תכלול את הסעיפים הבאים:
- קביעת כמות הנגר הצפויה בהתאם לנתוני האקלים המסלע וההידרולוגיה.
  - קביעת גודל תכסית הקרקע הפנויה (כולל פנויה מבניה תת קרקעית) הנדרשת לקליטת הנגר במגרש.
  - הצגת תקופות ההחזרה לתכנון והתייחסות לאגן הניקוז המקומי ולתכניות סמוכות.
  - התייחסות לאזור הצפה ושקעים טופוגרפיים, לרום מינימלי לבניה, למגבלות בניה, לתחום נחל ולמרחק מבנים מנחל.
  - תוצג התייחסות לעורקי מים בתכנית בעיקרון של ניקוז ירוק: המנעות מקיצור ושינוי תוואי, ייצוב גדות ואמצעים פיזיים ושומר פשט הצפה.
  - התייחסות לעניין מילוי קרקע ומידת הידוקה באזור התכנית.

2. תכנון הניקוז ישאף לכך שספיקות השיא שיצאו משטח התכנית לא תהיינה גבוהות מאלו שיצא ממנו לפני הבינוי. זאת, לטובת מיתון ספיקות בנחלים, מניעת הצפות במורד והעשרת מי התהום.
3. בתכנית בה לא יתאפשר מזעור הנגר יוצגו פתרונות להחדרתו ולהשהייתו מחוץ לתחום התכנית, במתחמים סמוכים ככל הניתן, ולהשתלבותו במערכת הניקוז האזורית והעירונית.
4. התכנית תקבע פתרונות החדרה בצורה המאפשרת ניתוב ספיקות גבוהות מהמתוכנן למערכת הניקוז העירונית / טבעית – למניעת קריסת המערכת באירועי שיא.
5. בכל מגרש עליו יוקם מבנה, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע טבעית פנויה ומגוננת, ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך הלחול מי הגשם.
6. ינקטו הפתרונות להשהיית הנגר העילי ולהעשרת מי התהום, בהתאם לתנאי השטח, כמו:
  - ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במקסימום אפשרי על גבי מצעים חדירים.
  - הפניית מרבצי גגות אל השטחים המגוננים בחצר.
  - תכנון חצרות מגוננות מתחת למפלס השבילים.
  - התקנת גדר אטימה נמוכה סביב המגרש כאשר השטח ישופע מהבניין אליה.
  - תכנון שטחים מגוננים ושטחים פתוחים באופן המאפשר קליטת והשהיית נגר עילי לזמנים קצרים, תוך הכוונת נגר עילי אליהם.
  - התכנון ישאף שעודפי הנגר במגרש לא יעברו למישנהו אלא למערכת המאספת:
  - יצירת דרכי מים עוקפות משטחים אטימים.
  - שימוש בצנרת מחוררת להובלת מי נגר.
  - תכנון משטחי חנייה ציבוריים ובחצרות הפרטיות ומדרכות רצוי מחומרים חדירים רצוי בשילוב עם גינון מונמך.
  - הפרדת מערכות הטיעול בכבישים ככל האפשר.

## 20. אקוסטיקה:

**א.** לאחר אישור התכנית למתן תוקף וטרם תחילתן של עבודות הבנייה, תגיש הועדה המקומית נספח אקוסטי עדכני לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתרי בניה להקמת המבנים צמודי הקרקע בסמוך לשד' בגין, יהיה הגשת נספח ביצוע אקוסטי כמפורט בסעיף ד להלן לאישור איגוד הערים לאיכות הסביבה. הנספח יציג את התכנון העדכני והמפורט של מתרסי הרעש לאורך הדרך ואת מפלסי הרעש החזויים. נספח הביצוע יכלול תשריט תכנית בקני"מ 1:1000 לפחות, חתכי רוחב מפורטים ועקרונות העיצוב החזותי. תכנון מתרסי הרעש יעשה בהתאם לעקרונות שפורטו בנספח האקוסטי (מסמך ה'). תכנון הקיר האקוסטי לעת התכנון המפורט יעשה בהתאמה לזה הנעשה לאורך הדרך, כאשר הקיר לא יהיה גבוה מ- 5.00 מ' ממפלס המגרשים לבניה.

בנספח הביצוע למבני הקוטג'ים תהייה בדיקה אקוסטית משלימה נוספת ובה תיקבע מידת הצורך במיגון דירתי לקומה העליונה. בדיקה זו תבוצע לאחר פתיחת הכביש ולאחר בניית המיגון האקוסטי. ביצוע המיגון הנ"ל, ככל שידרש, יהווה תנאי השימוש במבני הקוטג'ים.

**ב.** תנאי להיתר בניה של בית הספר במגרש מס' 1 יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור איגוד הערים לאיכות הסביבה. הנספח יפרט את האמצעים להקטנת החשיפה מרעש משד' בגין בתחום בית הספר ובכיתות הלימוד, כמו כן יציג הנספח את הפתרונות למניעת רעש מבית הספר והפעילות הנערכת בו, באזור המגורים הצמודים לו מדרום וממערב. תכנית הביצוע תטמיע את עקרונות התכנון כמפורט בנספח האקוסטי (מסמך ה'), לרבות יעוד רצועה למתרסי רעש לפי הצורך.

- ג.** בתכנון מבני המגורים יקבעו אמצעים להפחתת רעש מטוסים כמפורט להלן:
1. הגגות במבנים צמודי הקרקע יהיו גגות מאסיביים (עשויים בטון או חומרים שווי ערך) ולא גגות קלים (כמו תקרות גבס מתחת לגג רעפים).
  2. הקירות החיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 dB לפחות, כגון: קיר בלוקים בעובי 20 ס"מ לפחות מטויח משני הצדדים.
  3. הקירות יבנו בצורה אטומה לחלוטין. במקומות מעבר צנרת או תעלות יבוצע איטום.
  4. מומלץ כי החלונות בחדרי השינה יהיו חלונות בעלי פתיחה צירית, עם אטימה והזיגוג בהם יהיה בעובי של 4 מ"מ לפחות. יועדף זיגוג כפול.
  5. ויטרינות או חלונות נגררים יהיו בעלי פרופילים עם אטימה טובה ועם זיגוג בעובי 6 מ"מ לפחות.

**ד.** ביצוע המיגון האקוסטי בגבול הכביש המזרחי העוקף יבוצע על חשבון כל הבעלים הכלולים בתחום התכנית עפ"י חלקם היחסי כקבוע בטבלאות ההקצאה והאיזון. המיגון האקוסטי יבוצע ע"י הועדה המקומית בהתאם לעלויותיו ותגבה את חלקו היחסי של כל בעלים בהתאם לסעיפים 69 ו 126 ו 265 לחוק. תנאי לכל היתר בנייה בתכנית הוא הקמת המיגון האקוסטי על פי תכנון מפורט אשר יביא להזתת של הקיר בחלקו בתחום השצ"פ ובחלקו בתחום הדרך, כך שהמרחק בין הקיר החיצוני של הקוטג'ים המזרחיים ובין הקיר יהיה כ- 10 מ'.

ה. שינויים בנספח לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה לא יחשבו כשינוי התכנית גם אם תובאנה לאחר אישור התכנית.

## מתחם ב' – מתחם מכבי.

### 21. תכליות ושימושים במתחם ב':

בשטח התכנית במתחם ב' יותרו התכליות והשימושים הבאים:

21.1 שטח ציבורי פתוח:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם שטח ציבורי פתוח. בשטחים אלה לא תותר בניה למעט פיתוח גנני כולל נטיעות שבילים, קירות מגן, בריכות נוי, מצללות, מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בהיקף שלו יעלה על 10%, גידור, תאורה וכו'.

21.2 שטח לבנייני ציבור:

השטחים המסומנים בצבע חום תחום בחום כהה הם שטח לבנייני ציבור למטרות תרבות ואמנות, וכן שטחים נלווים לשימושים תומכים בהיכל התרבות כגון: גלריה לאומנות, מוסיקה, בתי קפה, מסעדות וכו'. הבנייה תהיה ע"פ תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית. זכויות הבנייה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.

בנוסף, מותר יהיה להקים בשטח זה כל המפורט עבור ייעוד שטח ציבורי פתוח.

תכנית הקרקע לבניה לא תעלה על 3,500 מ"ר ויתרת השטח תשמש כשטח ציבורי פתוח.

### 22. אקוסטיקה:

תכנית הבינוי למתחם ב' תוגש לאשור הוועדה המקומית. תוכנית זו תלווה בנספח אקוסטי אשר יוגש לאישור איגוד הערים לאיכות הסביבה. הנספח יציג את תוכנית הבינוי, המערכות המכניות, החישובים והאמצעים למניעת רעש. נספח הביצוע יכלול תיעוד של ייעודי קרקע בסביבה הגובלת. הנספח ילווה בתשריטים להבהרה. כל זאת כמפורט בנספח האקוסטי (מסמך ה'). ממצאי חוות הדעת האקוסטית ומסקנותיה יהיו תנאי להיתר בנייה במתחם זה.

### 23. תחבורה וחניה:

23.1 תנאי לביצוע הנו אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה ברח' לבקוביץ' ובילו.

23.2 כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חנייה לרכב פרטי ולרכב

תפעולי עפ"י תקן החנייה כמפורט בנספח התחבורה.

23.3 בתחום התוכנית במתחם ב' (מכבי) יוקצו בעת מתן היתר הבניה חניות לנכים ע"פ דרישות החוק.

23.4 הבנייה במתחם ב' תכלול חניון של כ- 100 מקומות. שאר המקומות יינתנו בחניפה בחניון

אג"ד/עירייה.

23.5 תנאי למתן היתרי בניה במתחם ב' הוא הצגת מקומות החניה בהתאם לסעיפים 23.2, 23.3, 23.4

בהוראות התוכנית.

## הוראות כלליות

### 24. הפקעת שטחים לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית כחוק. במסגרת רישום החלוקה החדשה או בכל דרך אחרת.

### 25. איחוד וחלוקה:

א. כל תחום התכנית, למעט השטח המיועד למגורים בתחום תכנית רח/ 106 / 1, הכלול

בתחום תכנית זו, הינו מתחם לחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה

ללא הסכמת בעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

ב. תנאי למתן היתר בנייה הנו הגשת מפה לצורכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך לכל

תחום החלוקה החדשה ואישורן ע"י הוועדה המקומית.

ג. סטייה בשטח המגרשים עד שיעור של 5% לא תחשב סטייה מתכנית ולא תשנה את

זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכנית זו.

ד. המקרקעין שבתחום תכנית זו מצויים בקרבת שדה התעופה תל-נוף ולכן תרשם הערת אזהרה

בלשכת רישום מקרקעין בגין קיום רעש מטוסים לכל המגרשים בתחום התכנית שיעודם מגורים א',

מגורים ג', מגורים מיוחד ושבי"צ.

ההערה תהיה כדלקמן: "המקרקעין שבתחום התכנית מצויים בשל קרבתם לשדה התעופה תל-

נוף בתחום אשר עליו חלות הוראות בניה בנושא מיגון אקוסטי לרבות בנספח האקוסטי לתכנית, וזאת

בגין רעש מטוסים". ביצוע רישום הערת אזהרה יהיה ע"י יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

רחובות כתנאי לאישורה של התכנית.

ה. תנאי למתן היתרי הבניה הנו אישור טבלאות איזון והקצאה ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות

החוק.



## 26. הוראות מיוחדות:

- א. על אף האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבניה (כולל אנטנות, חדרי שירות וכל מתקן או ציוד אחר על גג מבנה) לא יעלה על 75 מ' מעל פני הים, לאורך הישר הנוצר מחיבור ה נ.צ. 133379/145930 ו נ.צ. 133080/145230 ובמסדרון של 10 מ' מכל צד של הישר, כמסומן בצבע אדום בתשריט.
- ב. בכפוף לאמור בסעיף קטן א' לעיל, גובה המבנים בתכנית זו (כולל אנטנות, חדרי שירות וכל מתקן או ציוד אחר על גג מבנה) לא יעלה על 130.0 מ' מעל פני הים.
- ג. הוראות סעיף זה נובעות מטעמי בטיחות הטיסה ולצורך מניעת הפרעה לפעילות ביטחונית נוספת, ועל כן אין לחרוג ממגבלות הגובה שבסעיפים קטנים א' ו ב' לעיל, בתכנית בסמכות ועדה מקומית, בהקלה או בכל דרך אחרת, אלא אם התקבל אישור בכתב לכך מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה. כל חריגה בגובה תחשב כסטייה נכרת מהתכנית.
- ד. תנאי להיתר בנייה בכל המגרשים שבהם בנייה גבוהה (מגרשים: 23, 23א, 24, 24א, 24ב, 28, 29) יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה ולהתקנת עגורנים.
- ה. **שימור והעתקת עצים:** העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים לשימור. במידה ועצים לשימור נמצאים בתחום בינו/תכנון לבינוי (בשטחים שיועודם ש.ב.צ), ניתן יהיה לאשר העתקתם למקום אחר בתחום התוכנית. זאת בתנאי שלא נמצאה אפשרות לשמרם במקומם, וכפוף לאישור וועדה מקומית. העתקה תתבצע בתאום עם החברה להגנת הטבע.

### במתחם גן הפקאן:

מגרש 1: 1 ארוכריה, 6 תמר, 3 ברוש.

מגרש 312: 1 תמר.

מגרש 311: 1 ברוש.

### מתחם מכבי:

מגרש 1500: 4 פיקוסים רחבים, 10 ברושים.

מגרש 1503: 6 ברושים, 1 אורן, 1 פיקוס.

מגרש 1504: 23 ברושים, 7 גרבילאה, 5 סיגלון.

## 27. גביית הוצאות תכנון:

כל הוצאות עריכת התכנית, לרבות שכ"ט אדריכלים, מודדים, שמאים, יועצים מקצועיים, לרבות הוצאות רישום פעולת האיחוד והחלוקה ע"י עורך דין והכנת תכנית הפיתוח הכללית, ולרבות הוצאות תוכנית הבינוי לכל מבני יחולו על כלל הבעלים בתחום התכנית ו/או בתחום תוכנית הבינוי למבני וישולמו על ידם מכס סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה. חלקו היחסי של כל בעלים בכלל ההוצאות, ייגזר מהשווי היחסי של חלקו ביחס לכלל שווי התכנית כמפורט "במצב חדש" בטבלת ההקצאות והאיזון המאושרת של התכנית שתיערך ע"פ סעיף 25 ה'. הועדה המקומית לא תיתן היתר בנייה ולא תאפשר פעולות העברה בפנקס המקרקעין אלא אם הוסדר תשלום החוב האמור.

## 28. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק

## 29. הבטחת ביצוע

- א. לצורך הבטחת ביצוע מטרות התכנית כמפורט בסעיף 10.3 לעיל תרשם הערה על כלל המקרקעין הכלולים במתחם ב' – מתחם מכבי ולפיה תהיה כל פעולה במקרקעין אלה טעונה הסכמת יו"ר הועדה המחוזית, כתנאי מוקדם לביצוע פעולה או עסקה במקרקעין.
- ב. כל ההכנסות בגין מגרשי העירייה בתכנית זו יופקדו בקרן סגורה (תב"ר) שיעודה אך ורק פיתוח השצ"פ והקמת היכל התרבות במתחם מכבי. תיאסר הוצאת כספים מהקרן ובצוע עסקאות במקרקעי העירייה שבתכנית ללא אישור הממונה על המחוז.
- ג. הוצאת היתרי בניה במגרשי העירייה במתחם א' יהא מותנה בתחילת ביצוע השצ"פ במתחם מכבי. מתן טופס 4 למגרשים הנ"ל יהא מותנה בסיום עבודת פיתוח השצ"פ.

ד. פיתוח השצ"פ במגרש מכבי יהיה במלוא שטחו כולל השטח המיועד להיכל התרבות – כל זמן שלא יחלו העבודות לצורך הקמת היכל התרבות.

ה. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 28-29 במתחם D הנו הבטחת ביצוע פיתוח השצ"פ במגרש 312.

ו. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 23-24, 23, 24-א, 24-א ו- 24ב' הנו הבטחת ביצוע השצ"פ במגרשים 308 ו- 311.

ז. תנאי למתן היתר בניה במתחם G הנו הבטחת פיתוח השב"צ במגרש שמספרו 2.

ח. תנאי למתן היתר בניה במתחם F הנו הבטחת פיתוח השב"צ במגרש שמספרו 3.

ט. תנאי למתן היתר בניה במתחם J הנו הבטחת פיתוח השב"צ שמספרו 5.

י. תנאי למתן היתר בניה במתחם H הנו הבטחת פיתוח השב"צ שמספרו 4.

יא. תנאי לאכלוס במגרשים 28,29,א,24,24,א,23,23 ובמתחמים G, F, J, H הנו קבלת תעודת גמר לשטחים הציבוריים.

30. סטייה ניכרת מתוכנית זו: כל תוספת של מעבר ליח"ד המתוכננות בתוכנית יהווה סטייה ניכרת. זאת מכיוון שמבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות העירוניות תוכננו בהתאם למס' היח"ד המוצעות בתכנית זו. בהתאם להוראות תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת לתכנית), התשס"ב – 2002.

31. טבלת זכויות בניה: (עמודים 11-14):

**טבלת זכויות בגינה מתחם א' – מתחם ג' הפקלא**

מס' מגרש בתשריט	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח המגרש בנוסם	מס' יח"ד למגרש	מס' קומות בחלופת בגינה רציפה (נספה ב' גליון 2 מתוך 3)	מס' קומות בחלופת בגינה בבניינים בודדים (נספה ב' גליון 3 מתוך 3)	שטח עיקרי על קרקעי	שטח עיקרי למרפסות	שטח שרות על קרקעי (%) עיקרי משטח עיקרי-ראה הערה 2)	שטח שרות תת קרקעי (ראה הערות 5,4)
1	ש.ב.צ	חום	19.052		4 + מרתפים	4 + מרתפים	40% לקומה	12 מ"ר ליח"ד	30%	40%
2	ש.ב.צ	חום	3.490		4 + מרתף	4 + מרתפים	40% לקומה	12 מ"ר ליח"ד	30%	40%
3	ש.ב.צ	חום	2.944		4 + מרתף	4 + מרתפים	40% לקומה	12 מ"ר ליח"ד	30%	40%
4	ש.ב.צ	חום	3.569		4 + מרתפים	4 + מרתפים	40% לקומה	12 מ"ר ליח"ד	30%	40%
5	ש.ב.צ	חום	14.872		4 + מרתפים	4 + מרתפים	40% לקומה	12 מ"ר ליח"ד	30%	40%
6	אזור מגורים ג'	צהוב	7.300	87	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	77%
7	אזור מגורים ג'	צהוב	7.379	99	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	87%
8	אזור מגורים ג'	צהוב	3.087	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	96%
9	אזור מגורים ג'	צהוב	3.013	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	99%
10	אזור מגורים ג'	צהוב	2.391	40	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	108%
11	אזור מגורים ג'	צהוב	3.350	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	89%
12	אזור מגורים ג'	צהוב	3.171	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	94%
13	אזור מגורים ג'	צהוב	2.901	34	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	76%
14	אזור מגורים ג'	צהוב	3.063	34	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	72%
15	אזור מגורים ג'	צהוב	3.078	45	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	94%
16	אזור מגורים ג'	צהוב	3.074	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	97%
17	אזור מגורים ג'	צהוב	2.993	45	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	97%
18	אזור מגורים ג'	צהוב	6.052	90	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	96%
19	אזור מגורים ג'	צהוב	3.155	54	8 + מרתפים	8 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	111%
20	אזור מגורים ג'	צהוב	3.044	40	8 + מרתפים	8 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	85%
21	אזור מגורים ג'	צהוב	3.985	52	8 + מרתפים	8 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	85%
22	אזור מגורים ג'	צהוב	5.851	69	8 + מרתפים	8 + מרתפים	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	76%

(1) באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד גדל דירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מקורה.

(2) שטחי השרות העל-קרקעיים כוללים קומות עמודים מפולשת, חדר מדרגות, מעליות מחסנים דירתיים (בשטח של עד 7 מ"ר ליח"ד), ממ"דים ושטחים נוספים המוכרים כשטחי שירות עפי" התקנות, ויחשבו כאחד מסה"ל השטחים העיקריים במגרש.

(3) קווי הבניין במתחם א' כמסומן בספס הבני.

(4) שטחי השרות תת-קרקעיים מיועדים לחניית מחסנים ושטחים נוספים המוכרים כשטחי שירות עפי" התקנות, ויחשבו כאחד משטח המגרש.

(5) % שטח שרות תת-קרקעי בהתאמה ובכפוף לסעיף 14.4 בהוראות. בהתאם, מספר קומות מרתף בכפוף לסעיף 14.4, ולסעיפים 13.4 סעיף קטן אחרון (30% תכנית פניה במבנה) וסעיף 19 ד' סעיף קטן 5 (20% תכנית פניה במגרש).

מס' מגרש במשרתי	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח המגרש ברום	מס' יח"ד למגרש	מס' קומות בחלופת בניה בספח בודדים (נספח ב' גליון 2 מתוך 3)	מס' קומות בחלופת בניה בספח בודדים (נספח ב' גליון 32 מתוך 3)	שטח עיקרי על קרקעי	שטח עיקרי למרפסות	שטח שרות על קרקעי (%) משטח עיקרי - ראה הערה (2)	שטח שרות תת קרקעי (%) משטח מגרש, ראה הערות 4,5
23	אזור מיוחד	כתום + פסים אדומים	2.300	63	17 + מרתפים	17 + מרתפים	110 מ"ר במוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד למגורים	40%	200%
23	אזור מיוחד	כתום + פסים אדומים	3.035	64	17 + מרתפים	17 + מרתפים	110 מ"ר במוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד למגורים	40%	200%
24	אזור מיוחד	כתום + פסים אדומים	2.383	64	17 + מרתפים	17 + מרתפים	110 מ"ר במוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד למגורים	40%	200%
24	אזור מיוחד	כתום + פסים אדומים	2.486	63	17 + מרתפים	17 + מרתפים	110 מ"ר במוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד למגורים	40%	200%
24	אזור מיוחד	כתום + פסים אדומים	1.690	64	17 + מרתפים	17 + מרתפים	110 מ"ר במוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד למגורים	40%	250%
25	אזור מגורים ג'	צהוב	3.025	41	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר במוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	88%
26	אזור מגורים ג'	צהוב	3.025	23	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר במוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	49%
27	אזור מגורים ג'	צהוב	3.595	55	7 + מרתפים	7 + מרתפים	110 מ"ר במוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	98%
28	אזור מיוחד	כתום + פסים אדומים	4.210	64	17 + מרתפים	17 + מרתפים	110 מ"ר במוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	200%
29	אזור מיוחד	כתום + פסים אדומים	4.298	64+64	17 + מרתפים	17 + מרתפים	110 מ"ר במוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	200%

הערות: (1) באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד גודל דירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מקורה.

(2) שטחי השרות העל-קרקעיים כוללים קומת עמודים מפולשת, חדר מדרגות, מעליות מחסנים דירתיים (בשטח של עד 7 מ"ר ליח"ד).

(3) קווי הבניין במרתפים א' כמסומן בספח הבינוי.

(4) שטחי השרות תת-קרקעיים מיועדים לחניות, מחסנים ושטחים נוספים המוקרים כשטחי שירות ע"פ התקנות, ויוחשבו כאזור משטח המגרש.

(5) % שטח השרות תת-קרקעי בהתאמה ובכפוף לסעיף 14.4 בהוראות. בהתאם, מספר קומות מרתף בכפוף לסעיף 14.4, ולסעיפים 13.4 סעיף קטן אחרון (30% תכסית פנויה במבנה)

וסעיף 19 ל' סעיף קטן 5 (20% תכסית פנויה במגרש).

מס' מגרש בתשרי	סימון בתשרי	צבע בתשרי	שטח המגש בדונם	מס' יח"ד למגרש	מס' קומות בחלופת בניה רציפה (נספח ב' גליון 2 מתוך 3)	מס' קומות בחלופת בניה בבניינים בודדים (נספח ב' גליון 3 מתוך 3)	שטח עיקרי על קרקעי	שטח עיקרי למרפסות	שטח שרות על קרקעי (%) משטח עיקרי- ראה הערות 4,5)	שטח שרות על קרקעי (%) משטח עיקרי- ראה הערה 2)
30	אזור מגורים ג'	צהוב	3.340	46	7 + מרתפים	8 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
31	אזור מגורים ג'	צהוב	3.225	34	7 + מרתפים	9 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
32	אזור מגורים ג'	צהוב	3.378	46	7 + מרתפים	8 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
33	אזור מגורים ג'	צהוב	3.252	46	7 + מרתפים	8 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
34	אזור מגורים ג'	צהוב	3.194	34	7 + מרתפים	9 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
35	אזור מגורים ג'	צהוב	3.121	46	7 + מרתפים	8 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
36	אזור מגורים ג'	צהוב	2.157	35	9 + מרתפים	9 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
37	אזור מגורים ג'	צהוב	2.170	37	10 + מרתפים	10 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
38	אזור מגורים ג'	צהוב	1.572	37	10 + מרתפים	10 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
39	אזור מגורים ג'	צהוב	1.801	35	10 + מרתפים	10 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
40	אזור מגורים ג'	צהוב	1.768	36	10 + מרתפים	10 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
41	אזור מגורים ג'	צהוב	2.077	37	10 + מרתפים	10 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
42א	אזור מגורים ג'	צהוב	1.942	28	9 + מרתפים	9 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
42ב	אזור מגורים ג'	צהוב	2.135	30	9 + מרתפים	9 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
42ג	אזור מגורים ג'	צהוב	1.863	29	9 + מרתפים	9 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
43	אזור מגורים ג'	צהוב	1.768	34	10 + מרתפים	10 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
44	אזור מגורים ג'	צהוב	1.777	34	10 + מרתפים	10 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
45א	אזור מגורים ג'	צהוב	2.195	36	11 + מרתפים	11 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
45ב	אזור מגורים ג'	צהוב	1.880	27	9 + מרתפים	9 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
45ג	אזור מגורים ג'	צהוב	2.392	27	9 + מרתפים	9 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
46א	אזור מגורים ג'	צהוב	2.291	30	9 + מרתפים	9 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
46ב	אזור מגורים ג'	צהוב	2.296	28	9 + מרתפים	9 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%
46ג	אזור מגורים ג'	צהוב	3.046	36	11 + מרתפים	11 + מרתפים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	12 מ"ר ליח"ד	40%	40%

- הערות: (1) באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד גודל דירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מקורה.  
(2) שטחי השרות העל-קרקעיים כוללים קומת עמודים מפולשת, חדר מדרגות, מעליות מסננים דירתיים (בשטח של עד 7 מ"ר ליח"ד),  
מל"דים ושטחים נוספים המוקצים לשטחי שירות עפ"י התקנות, ויחשבו **כאחת מסה"כ השטחים העיקריים** במגרש.  
(3) קווי הבניין במתחם א' כמסומן בנספח הבינוי.  
(4) שטחי השרות תת-קרקעיים מיועדים לחניית, מסננים ושטחים נוספים המוקצים לשטחי שירות עפ"י התקנות, ויחשבו **כאחת מסה"כ השטחים העיקריים** במגרש.  
(5) % שטח שירות תת-קרקעי בכפוף לסעיף 14.4 בתוראות. בתחום, מספר קומות מרתף בכפוף לסעיף 14.4, ולסעיפים 13.4 סעיף קטן אחוה | 30% תכנית פנויה במבנה) וסעיף 19 ד' סעיף קטן 5 (20% תכנית פנויה במגרש).

שטח שרות תת קרקעי ליח"ד	תכנית	שטח שרות על קרקעי ליח"ד	שטח עיקרי על קרקעי ליח"ד	קווי בנין	מס' קומות	מס' מקומות חניה ליח"ד	מס' יח"ד למגרש	שטח המגרש בדונם	צבע בתשריט	סימון בתשריט	מס' מגרש בתשריט
בזונטור הבנין בתכנית ק. קרקע	עפ"י קווי בנין בק. קרקע	35 מ"ר	180 מ"ר ליח"ד	קדמי קרקע - 7.5 מ. קדמי - 5 מ. צדדי - 3 מ. אחורי - 5 מ.	2	2 מקומות חניה	2	תשריט	כתום	מגורים א'	53 - 47 56 - 55 59 - 58 62 - 61 98 - 64
בזונטור הבנין בתכנית ק. קרקע	עפ"י קווי בנין בק. קרקע	35 מ"ר	180 מ"ר ליח"ד	קדמי קרקע - 7.5 מ. קדמי - 5 מ. צדדי - 3 מ. אחורי - 5 מ.	2	2 מקומות חניה	1	תשריט	כתום	מגורים א'	57, 54 63, 60

מס"ל יח"ד 2456 (מתחם 100 יח"ד צמודות קרקע)

מתחם ב' (מכבי)

שטח שרות תת קרקעי אחורי	שטח שרות על קרקעי	שטח שרות על קרקעי	שטח עיקרי על קרקעי	מס' קומות	שטח המגרש בדונם	צבע בתשריט	סימון בתשריט	מס' מגרש בתשריט
5 מ.	3500 מ"ר	3500 מ"ר	4250 מ"ר היכל תרבות 1750 שטחים גלויים	3 + מרתף	7.047	חום תחום בקו חום כהה	שטח לבנייני ציבור	1501+1500
					7.765	חום בהיר	דרך	1502
					14.3116	יחוק	שטח ציבורי פתוח	1504+1503

\_\_\_\_\_  
הוועדה המקומית

\_\_\_\_\_  
יוזם ומגיש התוכנית

\_\_\_\_\_  
הוועדה המחוזית

  
\_\_\_\_\_  
עורך התוכנית