

732
23.7.81

13-7-81

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות

מחוז המרכז

תכנית שינוי מתאר לשיר רחובות

תכנית מס רח 950

מבון 05 ב

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
מחוז	מרכז
מרחב הכנון מקומי	רחובות
תכנית	מס/רח 950
הועדה המחוזית בשיבתה	מס/רח 950
מיום	14.9.81
לחכמת הנזכרת לעיל	החליטה לתת תוקף
סגן מנהל כללי לתכנון	יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות

מחוז המרכז

תכנית שינוי מתאר לעיר רחובות

תכנית מס רח 950

מבני 05 ב

מסלול מס' 950/מ	
תאריך: 12.8.77	
מס' 48	מס' 48
<i>א.א.א.</i>	

תוכן הענינים

<u>עמוד</u>	<u>שם הפרק</u>
3	1. הוראות כלליות
4 - 7	2. פרשנות
8	3. ציונים בחשדים
9 - 12	4. חנאים כלליים
13 - 14	5. דרכים
14	6. נסיעות עצים ושמירתם
15 - 17	7. שרונים הנדסיים
18 - 22	8. חלוקה לאזורים
23	9. סמכויות מיוחדות

מרחב תכנון מקומי רחובות
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מפורטת רח/950

מחוז : המרכז
נפה : רחובות
מקום : רחובות

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת רח/950.
2. החשבים : החשבים המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. גבולות התכנית : רח' רוז'נסקי, רח' דובנבויס, רח' חנה אברך, רח' פריד.
4. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בחשבים.
5. שטח התכנית : 401.4 דונם.
6. גושים וחלקות :
 - גוש 3654, חלקות: 28 (חלק)
 - גוש 3655, חלקות: 155-155, 148-108, 106, 83-78, 40, 39
 - 160-157 (חלק) 181-188, 192, 264-305, 403
 - 450-426, 408-405
 - גוש 3702, חלקות: 351-354, 362
7. הרחובות הכלולים בתכנית : רח' רוז'נסקי (חלק), דוד רמז, חיים אורבך, דוד כוכבי, צבי ארליך, חיים מודי, יהושע לוסטיג, עמוס דניאלי, צלנר נהן, נח קרוטר, סטיין, קליין, פומרנץ, כצאל לינדה, חנה אברך (חלק), דרך יבנה, פריד טה! חלק רח' ארצי, קינד דוד, פנקס, ליפקין מרדכי, יהושע בורגין, בנדלר, הרש פשה.
8. הירזם : עיריית רחובות
9. בעלי הקרקע : שונים.
10. המחכנן : א. קינסברונר, אדריכל, רחוב הושע 5, הל-אביב.
11. מטרת התכנית : א. קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים.
ב. ביטול דרכים קיימות.
ג. קביעת אזור הכפוף לתכנית בינוי.
ד. קביעת אזור לתכנון מחדש.
ה. קביעת חלקות לבניה עם קיר משותף.
ו. שינוי אזור מגורים מ 6-ר לאזור מגורים א.
ז. שינוי אזור מגורים מ 6-ר לאזור מגורים ב.
ח. קביעת שטחים למבני צבור.
ט. קביעת שטחים צבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל.
י. קביעת שטח מסחרי.
יא. סימון מבנים להריסה.
יב. בטול התכנית מפורטת רח/38
רח/2/61

1. הוראות כלליות

- 1.1 יחס לתכניות מפורטות וחשיריטי חלוקה מאושרים:
תכניות מפורטות בהתאם לרשימה בנספח מס' ג' וחשיריטי חלוקה שאושרו בחוק, לפני אסורה של תכנית זו, ישארו בחוקף כל עוד אינם סותרים הוראות תכנית זאת. במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זאת, לבין התכניות המפורטות הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זאת.
- 1.2 חשיריט התכנית:
החשיריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- 1.3 גביית הוצאות:
כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להוציא הוצאות או להתחייב בהוצאות הדרושות להכנת כל תכנית מפורטת - לקדומה ולבצועה.
- 1.4 מס השבחה:
הועדה המקומית תהא רשאית להטיל על בעלי הקרקעות הנוגעים בדבר מס השבחה בהתאם להוראות החוק.

2. פרשנות

- | | | |
|------|---|----------------------|
| 2.1 | משמעותם של המונחים כחכניה זו כמשמעותם בחוק ובחקנות. מונחים שלא הוגדרו בחוק ובתקנות יהיא להם הפירוש כפי שהם מוגדרים בתכנית זו. | <u>הגדרות:</u> |
| 2.2 | "החוק" פירושו: - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. | <u>ה ח ו ק:</u> |
| 2.3 | "ועדה מחוזית" פירושה: - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז. | <u>ועדה מחוזית:</u> |
| 2.4 | "ועדה מקומית" פירושה: - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות. | <u>ועדה מקומית:</u> |
| 2.5 | "יושב ראש" פירושו: - יו"ר הועדה המקומית או הועדה המחוזית והוא כולל גם את מ"מ יו"ר, בהעדרו. | <u>יושב ראש:</u> |
| 2.6 | "רשות מוסמכת" פירושה: - הועדה המקומית או הועדה המחוזית, הכל בהתאם לנדרש בתכנית זאת. | <u>רשות מוסמכת:</u> |
| 2.7 | "רשות הבריאות" - המנהל הכללי של משרד הבריאות או מי שהוסמך בכחב. | <u>רשות הבריאות:</u> |
| 2.8 | "המהנדס" פירושו: - המהנדס שנחמנה על ידי עיריית רחובות להיות מהנדס העיר. | <u>המהנדס:</u> |
| 2.9 | "איזור" פירושו: שטח קרקע שצויין בתשריש בצבע מיוחד, בקוקו או חיחום, כדי לציין את היעוד, השמוש או ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית זו. | <u>א ז ו ר:</u> |
| 2.10 | "חכלית" או "שמוש מותר" פירושו: התכלית שלה נועדו איזור, קרקע או בנין, בהתאם לתכנית מיתאר זו. | <u>תכלית:</u> |
| 2.11 | "בית" פירושו: - כל מבנה הסוגר חלל הבנוי מחומר כמפורט בסעיפים הבאים. להוציא נספחים (מבני עזר), גדר, משוכה, סוללת עפר, כרכוב, בור רקב, קו ביוב או מים וכיו"ב. | <u>ב י ת:</u> |
| 2.12 | "בנין חדש" פירושו: - כל בנין או חלק ממנו שיוקם לאחר אישור תכנית זו ואשר עבורו מבקשים היתר בהתאם לתכנית זאת. | <u>בנין חדש:</u> |
| 2.13 | "בית מגורים" פירושו: - בית המשמש או שנבנה או הוכשר לשמש למגורים בלבד, פרט לבחי מלון ופנסיונים או בתי הבראה ונופש. | <u>בית מגורים:</u> |

- 2.14 בית עסק: "בית עסק" פירושו: - בית, כולו או אוחו חלק שבו המשמש להפקת רווחים בדרך של מסחר או שרווחים לקהל.
- 2.15 בנין צבורי: "בנין צבורי" פירושו: - בנין שהוא בבעלות עיריית רחובות - בהתאם לסעיף 188 לחוק.
- 2.16 מוסד צבורי: "מוסד צבורי" פירושו: - בית הנועד להחזקה צבורית כולו או חלק שבו - המשמש בין שמוש רגיל ובין שמוש ארעי, אולם אספות או הרצאות, אולם לתפילות, מועדון, משרדי ממשלה, מרפאה, מוסדות בריאות, מוסדות סעד, או כל שמוש דומה שהועדה המקומית חאשר אוחו כמוסד צבורי. בית כנ"ל אינו בבעלות עיריית רחובות אלא בבעלות גוף צבורי כלשהו.
- 2.17 מוסד צבורי מסחרי: "מוסד צבורי מסחרי" פירושו: - בית הנועד להחזקה צבורית כולו או חלק שבו המשמש בין שימוש רגיל ובין שימוש ארעי בקולנוע, חיאתרון, אולם שמחות, אולם ריקודים, אולם אספות או הרצאות או כל שמוש דומה שהועדה המקומית חאשר אוחו כמוסד צבורי מסחרי, בית כנ"ל אינו בבעלות עיריית רחובות.
- 2.18 ח נ ו ח: "חנות" פירושה: - כל בנין או חלק ממנו שאושר ומשמש למסחר מסחר.
- 2.19 קיוסק: "קיוסק" פירושו: - כל בית או חלק ממנו אשר אושר ומשמש למסרות מסחר בהתאם לרשימת השמושים המותרים לקיוסקים אשר ברשימת החכליות דלהלן, ואשר שטחו לא יעלה על 15 מ"ר, כולל מחסן פנימי.
- 2.20 בנין עזר: "בנין עזר" (נספח) פירושו: - מבנה לשימוש דיירי הבית לצורך חדר כביסה, ו/או מחסן לכלי גינה, כלי בית חפצים אישיים לרבות עגלות ילדים ואפניים או מוסך פרטי או מבנה לפחי אשפה או למחקני גז, דוד חימום וכיוצא בזה, וכך כל מבנה אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית כמבנה עזר.
- 2.21 מוסך פרטי: "מוסך פרטי" פירושו: - מבנה הנמצא במגרש מגורים המשמש לחניית קטנועים, אופנועים, מכוניות נוסעים או מכוניות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג והשייכים לדיירי הבית.

2.22	<u>קומת עמודים:</u>	"קומת עמודים" פירושו: - קומת עמודים מפולשת, והיא מהווה חלק מכוסה תקרה אשר:- א. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר; ב. גובהו מהרצפה ועד תחתית התקרה הוא 2,20 מ'; ג. יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולמבני עזר; ד. יכול שיכלול בניני עזר, בהחלט לפירוש המופיע בסעיף 2.23;
2.23	<u>קומת כניסה:</u>	"קומת כניסה" פירושו הקומה המכילה את הכניסה הקובעת לבנין, כמוגדר בחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970, קובץ תקנות 2581 עמוד 1847.
2.24	<u>קומת עליונה:</u>	"קומת עליונה" פירושו: - הקומה הגבוהה ביותר בבנין.
2.25	<u>קומת גג:</u>	"קומת גג" פירושו: - קומת חלקית מעל הקומה העליונה.
2.26	<u>רוחב דרך:</u>	"רוחב דרך" פירושו: - המרחק בין קווי הרוחב לרבות מדרכות, הנמדד בניצב לקו של אמצע הדרך.
2.27	<u>חזית מגרש:</u>	"חזית מגרש קדמית" פירושה: - אותו קטע מהיקף המגרש, הגובל עם הדרך.
2.28	<u>מפלס כניסה:</u>	"מפלס הכניסה" פירושו: - מפלס רצפת הכניסה הקובעת לבנין, או חלק ממנו, כפי שמוגדר בחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970.
2.29	<u>מפלס קרקע מאושר:</u>	"מפלס קרקע מאושר" פירושו: - מפלס מאושר סופי ומאוזן, כמסומן בהשריט המצורף אל היתר הבניה על המגרש הנדון.
2.30	<u>גובה הבנין:</u>	"גובה הבנין" פירושו: - המרחק הנמדד בקו מאונך בין מפלס הקרקע המאושר, לבין קצהו העליון של הקיר החיצוני של הבנין, או במקרה שהגג הוא משופע - עד לקצה העליון של הגג.
2.31	<u>קו בנין:</u>	"קו בנין" פירושו: - קו על פני הקרקע או מתחתה, שנקבע בחכנית מאושרת, ושנינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה. בניה לצורך הגדרה זאת אינה כוללת גדרות גבול בליטות גגונים וקירות תומכים, מדרכות רצפות מוגבהות עד 20 ס"מ מעל פני הקרקע, בורות רקב ובניני עזר.
2.32	<u>קיר משותף:</u>	"קיר משותף" פירושו: - קיר המהווה חלק מבנין והבנוי לאורכו על גבול קרקע של בעלים שונים או קרקע הכוללת יותר מחלקה אחת, או בחלקה אחת, בה בנויות שתי יחידות.
2.33	<u>שטח מגרש:</u>	"שטח מגרש" פירושו: - שטח הקרקע המוגדר על פי חכנית כיחידת שמוש בקרקע, ולא כולל הפרשות לצרכי צבור.
2.34	<u>שטח חלקה:</u>	שטח חלקה כפי שהוא רשום במשטר ספרי האחוזה.

2.35	"שטח מגרש מינימלי" פירושו: - השטח הקסן ביותר למגרש שבהחומיו מותר לבנות לפי התכנית.	<u>שטח מגרש מינימלי:</u>
2.36	"שטח קומה" פירושו: - כמוגדר בתקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970, חוספת שלישית סעיף 1006.	<u>שטח קומה:</u>
2.37	"שטח בנין" פירושו: - כמוגדר בחוק הכנון והבניה 1965 (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), חוספת שלישית סעיף 1007.	<u>שטח בנין:</u>
2.38	"אהוז בניה" פירושו: - שטח הבניה כיחס לשטח המגרש, מחושב בחלקי מאה.	<u>אהוז בניה:</u>
2.39	"נפח בנין" פירושו: - כמוגדר בתקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970, חוספת שלישית, סעיף 1008.	<u>נפח בנין:</u>
2.40	"יחידות דיור (דירה)" פירושה: - כאמור בהגדרת דירה בתקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970, חוספת שניה חלק ב' סעיף 201.	<u>יחידות דיור (דירה):</u>
2.41	"מגרש בנייה" פירושו: - קרקע הכוללת חלקה רשומה אחת או יותר שאושרה בתכנית כמגרש לבניה.	<u>מגרש בנייה:</u>
2.42	"מגרש פינה" פירושו: - חלקת מגרש הגובלת לפחות בשתי דרכים נפגשות.	<u>מגרש פינה:</u>
2.42	"מגרש מיוחד" פירושו: - מגרש שעליו חלקים חנאים מיוחדים.	<u>מגרש מיוחד:</u>
2.43	קרקע המיועדת לתכליות בהתאם להוראות חכנית זו. ראה סעיף 8.12.13.	<u>שטח צבורי פתוח:</u>
2.44	"שטח פרטי פתוח" פירושו: - קרקע בבעלות פרטית המיועדת לתכליות בהתאם להוראות חכנית מיחאר זו, ראה סעיף 8.12.14.	<u>שטח פרטי פתוח:</u>
2.45	"הגבלה זמנית" פירושה: - הגבלה אשר הוטלה זמנית על בניה או שימוש בקרקע בהתאם להוראות חכנית מיחאר זו.	<u>הגבלה זמנית:</u>
2.46	"מכונה מונעת בכוח" פירושה: - מכונה המונעת בחשמל או בכוח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון: מחקנים למיזוג אויר, לקירור, לחמום, מעליות מקדרים מחקנים חשמליים כמשק הבית, וכו'.	<u>מכונה מונעת בכוח:</u>
2.47	חכנית בנוי פירושה, כל חכנית לפי החוק הערוכה בק.מ. 1250 : 1 ושבה מסומנים גם הבנינים, גובהם, מידותיהם, שטחם, המרחקים שבניהם, סדורי החניה, הסעינה, הפריקה וכיו"ב.	<u>חכניות בנוי:</u>

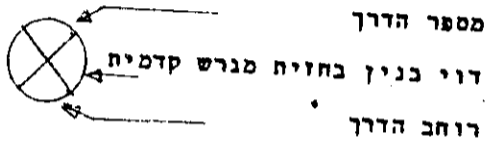
3. ציונים בחשדים

הציון בחשדים

- 3.1 קו כחול כהה
- 3.2 קו כחול כהה מקוטע
- 3.3 שטח בצבע חום בהיר
- 3.4 שטח בצבע אדום
- 3.5 סימונים בתוך עגול המסומן בתוך מוצעה ו/או קיימת:
 - א. ספרות ברבע העליון של העגול
 - ב. ספרות בריבועים הצדדים של העגול
 - ג. ספרות ברבע התחתון של המעגל
- 3.6 שטח בצבע כחום
- 3.7 שטח בצבע כחום מוחסם כחום כהה
- 3.8 שטח בצבע הכלח
- 3.9 שטח בצבע צהוב
- 3.10 שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים
- 3.11 שטח צבוע צהוב עם פסים כתומים אלכסוניים
- 3.12 שטח בצבע אפור מוחסם אפור כהה
- 3.13 קו סגול
- 3.14 שטח בצבע צהוב עם פסים חומים אלכסוניים
- 3.15 שטח בצבע ירוק
- 3.16 שטח בצבע ירוק מוחסם ירוק כהה
- 3.17 שטח בצבע חום מוחסם חום כהה
- 3.18 שטח עם קוים שחורים אלכסוניים
- 3.19 שטח עם קוים שחורים אלכסוניים בשני כוונים (משבצות)
- 3.20 שטח מקווקו אדום באלכסון
- 3.21 שטח בצבע אדום מקווקו בשני כוונים (משבצות)
- 3.22 שטח ללא צבע מוחסם שחור
- 3.23 שטח בצבע ירוק מוחסם אפור כהה

פירוש הציון

- קו גבול התכנית
- קו גבול של חלוקת משנה כחנית
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעה ורחבה המוצע



- מספר הדרך
- דוי בנין בחזית מגרש קדמית
- רוחב הדרך
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים א' - מיוחד
- אזור מגורים ב'
- אזור מגורים ג'
- אזור חקלאי
- אזור מיוחד
- אזור מסחרי
- חזית מסחרית
- שטח למוסד
- שטח צבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שטח לבנייני צבור
- שטח לתכנון מחדש
- שטח הכפוף לתכנית בינוי
- בטול דרך
- חניה צבורית
- שטח שיעודו טרם נקבע החייב תכנון מפורט
- שטח לאתרים היסטוריים והתישבותיים

4. תנאים כלליים

- מקומות בניה:**
- 4.1 אין להקים בית בכל מקום שאינו מגרש בניה.
- מספר בחים:**
- 4.2.1 מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש כאיזור תעשייה, איזור מלאכה, או באזור המיועד לבנייני צבור. הועדה המקומית רשאית להחיר הקמתם של שני בחים או יותר על מגרש אחד בהתאם לתכנית מפורטת הכוללת חכנית בנוי.
- 4.2.2 שום דבר כאמור בסעיף 4.2.1 לא יאסור הקמתו של מבנה עזר שהותר לפי התכנית הזאת.
- מגרשים הנמצאים בחומי אזורים שונים חותר בהם בניה רק על פי חכנית מפורטת.**
- 4.3
- חנית כלי רכב**
- 4.4
- מספר מקומות חניה כלי רכב:**
- 4.4.1 כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין מספר מקומות חניה לא סחות מאשר כמצויין להלן בהוראות החניה. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מספר מקומות חניה העולה על ההוראות, לפי שקול דעתה.
- 4.4.2 מקומות החניה יהיו בדרך כלל בגבולות המגרש עליו יוקם הבניין, וההיתר יכלול כחלק בלתי נפרד ממנו הפתרון לחניה.
- 4.4.3 שטח החנויות והנישות אליהן חייב להיות סלול באספלט או בטון, ומוחסם באכני שפהץ הגבולות של מקומות החניה יסומנו בצבע לבן.
- 4.4.3 הגישה לכל מקום חניה תהיה חפשיה מכל מכשול, לשביעות רצונו של המהנדס.
- סידורי חניה**
- 4.4.4 הועדה המקומית רשאית לקבוע בחכנית מפורטת:
- א. כי בעלי מגרשים סמוכים יתקינו גישה משותפת, לעבר מקומות החניה שבמגרשים הסמוכים. דרכי גישה משותפים עשויים לעבור כמגרש אחד, או כמספר מגרשים. בחכנית ניחן למנוע הקמת גדרות בין אותם מגרשים. כמו-כן תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה לגבי דרך גישה משותפת, כאמור, לטובת כל הזכאים להשתמש בה.
- ב. הועדה המקומית חקבע בחכנית מפורטת פתרון חניה מרוכז במקרים של חוסר מקומות חניה בכל מגרש בנפרד. הועדה המקומית תהא רשאית להחיר למבקש ההיתר פתרון חניה בקרבה למגרשו של עד 200 מ' במקום שסומן בחכנית כאמור לעיל וזאת לאחר שהובטחה השתתפותו במגרש חניה מרוכז זה.

טבלה תקן חניה

חניה הפעלחית והערות	מספר מקומות חניה ררושים	יחידת חישוב	השמוש
אפשרית חניה בסור	1	א. דירה עד 120 מ"ר ברוטו	1. מגורים
	1 1/3	ב. דירה מעל 120 מ"ר ברוטו	
	2	ג. דירה כניח חד ודו-משפחתי	
מקום אחר למשאיח לכל 500 מ"ר אך לפחות מקום אחד	1	א. משרדים רגילים 40 מ"ר ברוטו	2. משרדים
	1	ב. משרדים עם שרתי אשנב/קבלת קהל (בנקים, משרדי מסיים וכד' 30 מ"ר ברוטו	
	1	א. חנויות רגילות 30 מ"ר ברוטו	3. מסחר וחנויות
מקום לחניה אוטובוס ומקום לפריקה וטעינה למשאיח לפי דרישת מהנדס העיר	1	ב. סופרמרקטים וחנויות כל-בו 30 מ"ר ברוטו	
	1	4 חדרים	4. בחי סלון והארחה
	1	10 מושבים או 10 מ"ר ברוטו	5. בחי עינוג וקולנוע
מקום אחד לפריקה וטעינה למשאיח	1	10 מושבים או 10 מ"ר ברוטו	6. בחי קפה, מסעדות, מועדונים
	1	10 מ"ר ברוטו	7. מלאכה וחעשייה
	1	50 מ"ר ברוטו	8. חעשיות עתירות מדע
מקום חניה אחד לכל בית מלאכה	1	יחידת אחסנה	9. אחסנה
	1	א. אצטדיון 10 מושבים 10 מועדונים, בריכות שחיה 50 מ"ר של שטח המגרש	10. מחקני ספורט
	1	א. יסודי - 2 כחות	11. בחי-ספר
מקום לפריקה וטעינה למשאיח לכל 1000 מ"ר אך לפחות מקום אחד	1	ב. חטיבת בניינים ועל יסודי - 1 כחה	
	1	5 סטודנטים או 80 מ"ר (המספר הגבוה יותר)	12. ביי"ס גבוה
	1	80 מ"ר	13. ספרייה

4.5	<u>קוי בנין ומרווחים</u>	
4.5.1	מרווח מינימלי:	לא יוקם כל בית, לרבות מרפסות, גזוזטראות וכו', במגרש בניה הנמצא באחד האזורים כפי שמפורטים בסדר "האזור" של לוח החלוקה לאזורים, אלא בהתאם לקוי הבניה המינימליים כפי שמצויינים בלוח הנ"ל.
4.5.2	גישה לחלק האחורי:	ככל מקרה ובכל אזור יש להשאיר בכל חלקה מעבר ברוחב 3.0 מ' ובגובה 4.2 מ' אל חלקו האחורי של הבית, ולאפשר גישה מכונית מכבי אש לכל שטח המגרש, מלבד באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד.
4.5.3	מגרש פינתי:	במגרש פינתי לא יכלוס כל קיר של בית, או קיר חומך, או שיחים ועצים, או כל מחסום שהוא לראיה כפי שייקבע על ידי התהנדס, מעבר לקשת של מעגל המסומנת בחשירט כקו בנין. אם לא סומנה קשת כזאת, לא יכלוס הנ"ל מחוץ לקשת המעגל המסיקה לשני קוי בנין המקבילים לקוי המגרש הקדמיים ואשר נקודות הקשתן נמצאות במרחק מינימלי של 8.0 מ' מנקודת החיחון של שני הקוים הנ"ל.
4.6	<u>קירות משותפים</u>	
4.6.1	גישה לחלק האחורי:	בכל מקרה שבחשירט נקבעה הקמת בחים עם קירות משותפים, בכל אזור מן האזורים, תתאפשר גישה נוחה לחלק האחורי של המגרש כמפורט בסעיף 4.5.2.
4.6.2	פחחים:	בקיר המשותף לא ייבנו כל פחחים.
4.6.3	נקויז:	כאשר הוקם בית רק בצד אחד של קיר משותף, לא ינוקז הגג מעבר לקיר המשותף לעבר המגרש השכן.
4.7	<u>גובה בנינים</u>	
4.7.1		לצורך קביעת הגובה הכולל של הבית יחשב גובה קומת מגורים לא יוחר מ- 3.0 מ' ברוטו ולא פחות מ- 2.50 מ' נטו.
4.7.2		היתר הבניה יהיה תואם ללוח האזורים - אולם ניתן יהיה להוציא היתר בשלבים בחנאי ששאר הדרישות המחיימות לאזור תחמלאנה.
4.8	<u>חכנית עיצוב ארכיטקטוני וחזית ארכיטקטונית</u>	
4.8.1		הועדה המקומית רשאית להכתיב תנאים בדבר חיאות הבניה של בית, לרבות בניני עזר, קירות, גדרות וחומרים שבהם ישתמשו, וכן בדבר גידור גדרות חיות, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הרחוב בחכנית עיצוב ארכיטקטוני ו/או חזית ארכיטקטונית.

- 4.8.2 לא יינתן היחר בניה לכל בנין שחלה עליו חכנית עיצוב ארכיטקטוני, אם חכנית הבנין אינה חואמת חכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- 4.9 מקלטים:
מקלטים ייבנו באשור מהנדס הג"א. לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) חשל"א - 1971 והתקנות העדכניות.
- 4.10 מכני עזר
באחר הכניה:
חותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אחר הכניה, ולצורך עבודות הכניה בלבד ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הכניה.
- 4.11.1 גמר בנינים:
לא חנתן העודה גמר לבנין כל עוד לא הוגשה חכנית גמר ולא הושלמו כל העבודות הדרושות, לשביעות רצונו של המהנדס.
- 4.11.2 לא יאוכלס בנין ולא ישחמשו בו, כל עוד לא קבל העודה גמר.
- 4.12.1 הודעות, פרסומים
או שלטים:
לא יוחקן או יצויד כל שלט, כחובת או ציור על בנין או על מחקן או בקרבת בנין כלי העודה היחר מאת הועדה המקומית.
- 4.12.2 לועדה המקומית חהא הסמכות לפקוח מלא וקביעת חנאים בכל הענינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים או ציורים על בתים, מבני עזר, חצרות, בחי עסק, גדרות, או בכל שטח פתוח מסביב לבית.
- 4.13 הפקעות:
השטחים המיועדים לצרכי צבור כמפורס בסעיף 188 (ב) בחוק, יופקעו וירשמו על שם עיריית רחובות.

5. דרכים

- 5.1 מיקום דרכים ורחביהן:
מקומות הדרכים ורחבן של אותן דרכים יהיו כמסומן בתשריט, ואפשר לקבוע כחכנית מפורטת מקומות נוספים לדרכים, או הרחבתן.
- 5.2 איסור בנייה ועבודה בדרכים:
אין להקים בתואי דרך כל בניין ולעשות כל עבודה, למעט עבודות הקשורות בביצוע הדרך, החזקתה וחקונה, וחוף מבנית מחקנים הקשורים בשרותים ציבוריים, כגון חשמל, סלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב.
- 5.3 הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות
- 5.3.1 הגנה על דרכים קיימות:
פריסת חומרים או ציוד על תוואי הדרך (כביש ומדרכה) תהיה אסורה לחלוטין. כל בונה, יחוייב לגדר את אתר הבניה בצורה שתבטיח את נקייון ושלמות הדרך.
- 5.3.2 עבודות הקשורות בחסימה והטייה:
השנויים בחכנית זו לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית או עיריית רחובות לגבי בדיקה, אחזקה וספול של ביבים, תעלות, צנורות מים, תיעול, או מחקנים אחרים הקשורים בכך להלן מחקנים הנמצאים מעל הדרך או מחתה והועדה המקומית או עיריית רחובות יהיו מיופי כח לבדוק ולתחזק אותם מחקנים, ולהיכנס למקרקעין בהם מצויים עד להעברתן למקום אחר.
- 5.4 גדרות משוכות ועצים
- 5.4.1 גדרות, מעקות, קירות חומכים, עצים ושיחים:
הועדה המקומית תהיה רשאית בעת מתן היתר:
א. לצוות על בעלי המגרשים הגובלים עם הדרכים להקים על הגבולות הקדמיים של מגרשיהם גדרות, מעקות, או קירות חומכים, וכן לקבוע את גבהם, צורתם, חומריהם ואופן בנייתם.
ב. לצוות על בעלי המגרשים הנ"ל לטעת משוכות עצים, שיחים וזמורות כגדרות, או לסלק מחסומים בין קווי הבניין וקווי הדרך; וזאת בכדי לאפשר קווי ראייה נאותים למשתמשים בדרך ולמנוע ע"י כך מפגעים העבורתיים.
במגרשים פינתיים יהיה רשאי מהנדס העיר לדרוש גובה גדר מכסימלי של 60 ס"מ.
- 5.4.2 גדר בין שני מגרשים
גדר בין שני מגרשים תהיה בגובה מקסימלי של 1.80 מעל לפני הקרקע. חותר בנית חלק תחתון אסום בעוכי מקסימלי של 25 ס"מ ובגובה מקסימלי של 60 ס"מ מעל פני הקרקע. הגדר כולה, או חלקה העליון מעל החלק התחתון האסום תהיה מורכבת מרשת או סורגים המפולשות לפחות ב-90% משטחם. ציר הגדר, לרבות החלק האסום ימוקס בגבול המגרש. בעל המגרש השכן יאפשר למבצע הגדר גישה סבירה למגרשו לשם ביצוע הגדר המשותפת. בדרך כלל יחול הוצאות הגדר המשותפת על שני השכנים בצורה שווה.

גדר לחזית מגרש קדמית

5.4.3 גדר לחזית מגרש קדמית תהיה בגובה מינימלי של 60 ס"מ. צורתה והרכב החמרים שלה יהיו לפי הוראות המהנדס. במקרה שהגדר חבנה כולה או בחלקה מחומר בניה אטום (כלוקים, בסון, אבן וכו') יהיה גבהו המקסימלי של החלק האטום 1.80 מטר.

5.4.4 מהנדס העיר יהיה רשאי בכל מקרה באשורה של הועדה המקומית לשנות את צורת הגדר ומידותיה בהתאם לנסיבות.

5.5 לא יוקמו לוח מודעות, חלון ראווה, או שלטים לפרסומה לאורך הדרכים בלי הסכמה בכתב מאת הועדה המקומית.

לוחות מודעות
ופרסומת:

זכות מעבר לצבור:

5.6 במקום בו התכנית קובעת כי המדרכות להולכי רגל, כולן או חלקן, עוברות מתחת לבנינים, ז.א. שקו הבניין בקומה העליונה כולט מעבר לקו הבניין בקומה הקרקע ובאזור חזית מסחרית, יש לנהוג לפי הכללים הבאים:

שטח מקורה:

- א. חירשם הערה בסאבו לטובת הועדה המקומית לזכות מעבר חפשית לצבור לצמיחות.
- ב. לשם ביצוע הרישום חתא הועדה המקומית מוסמכת בעת מתן ההיתר לדרוש יפוי כח נוסרינוני בלתי חוזר לצורך הרישום הנ"ל.

6. נסיעות עצים ושמיחתם

6.1 הועדה המקומית או עיריית רחובות רשאים לדרוש את נסיעתם ושמיחתם של עצים, שיחים או צמחים אחרים שירשו על ידי בשטחים פתוחים, פרטיים או צבוריים, או בחלקים מסוימים של חלקות בניה, וכן רשאית היא להתנות מתן היתרי בניה בביצוע הפעולות הנ"ל.

נסיעות עצים
וצמחים:

6.1.1 הועדה המקומית רשאית להתנות היתרי בניה בסידור גינות.

6.2.1 א. הועדה המקומית או עיריית רחובות רשאים להרשות נסיעתם ושמיחתם של עצים וצמחים אחרים לאורך דרכים ומדרכות, לפי הנחיות משרד התחבורה.

עצים לאורך של
מדרכות ודרכים:

שרותים הנדסיים

.7

7.1 שמירת קרקע לצרכי ניקוז, תעול, כיוב ומים:

הועדה המקומית רשאית, בהסכמת הועדה המחוזית, על פי חכנית לשמור כל קרקע דרושה למעבר צנורות מים, קוי חשמל, צנורות כיוב, צנורות ו/או תעלות מי גשם, וכך לכל שרות צבורי אחר עליו תחליט הועדה המקומית, ואין להקים על קרקע זאת כל בנין או לבצע עליה כל עבודה, חוץ מעבודות הדרושות לבצוע הנקוז, התעול, הכיוב, או התקנת צנורות מים, או השרות הצבורי עליו תחליט הועדה המקומית כאמור.

7.2

אספקת מים, כיוב וסילוק שפכים:

אספקת מים, כיוב, וסילוקו, מחקני תעול וניקוז, יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות מחקני הברואה העדכניות, ולהנחת דעתה של רשות הבריאות והמהנדס.

7.3.1

ניקוז:

ניקוז של קרקע ייעשה על ידי תחלול או באמצעות תעלות ניקוז סבירות או מלאכותיות, או באמצעות צנורות, לשביעות רצון המהנדס.

7.3.2

ניקוז של קרקע שעחידים לנצלה לפעולות בניה. יטפלו בה בעלי הקרקע, עד התחלת הבניה, כפי שזושר הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבעה ומקומה של קרקע כלשהיא בתחומי החכנית חייבים טפול מיוחד, יהיה זה בהתבוננות של הועדה המקומית לקבוע בכל היחר בניה על קרקע כזאת את חנאי הטפול הנאותים לדעתה.

7.3.3

הועדה המקומית רשאית לדרוש מכל בעל, הנוגע בדבר, לאחוז באמצעים כפי שייקבעו על ידה הדרושים להבטחת ניקוז טוב ושמירת הקרקע שלו, או של בעלי קרקע סמוכים, כגון: הסדרת שפועים מחאימים לקרקע, תעלות מבטון או תומר אחר, וכיו"ב. הבעל יהיה חייב לבצע עבודות אלה הוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.

7.3.4

לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר את חובתו לפי סעיף 7.3.3, חוך התקופה שנקבעה על ידי המהנדס, רשאית הועדה המקומית לבצע את הפעולות שנקבעו בצוו, ועל בעל הנכסים יהיה לשלם לועדה המקומית את הוצאות הביצוע. אשור המהנדס בכתב בדבר גבה הוצאות שהוציאה הועדה יהיה ראיה מכרעה לכך.

7.3.5

תהיה הועדה המקומית משוכנעת שיש צורך, בחלק כלשהוא משטח החכנית, בחכנית תיעול לאיסוף מי הגשמים ולהעברתם, תהיה היא רשאית להכין חכנית כזאת, שתכלול אז בכל חכנית מפורטת של חלק השטח הנדון.

- ועדה מקומית רשאית להתנות מתן היחר בחיוב חבר הבית למערכת הביוב הצבורי הקרוב ביותר בהתאם לחוות דעתו של המהנדס.
- 7.4.1 ב י ו ב :
- 7.4.2 לא יוצאו היחרי בניה לבתים מעל קומה אחת או קוטז' אלא אם כן קימח אפשרות לחבר אה המכנה לרשח ביוב מרכזית בעיר.
- 7.4.3 כל בנין שאיננו מחובר לרשח הביוב הכלליח יוציא אה מי השפכים למערכת ביוב מאושרת על ידי רשות הבריאות, והכוללת בורות רקב ובורות סופגים בהתאם לתקנות רשות הבריאות עבור כל בנין או קבוצה בנינים שכנים.
- 7.5.1 תעלות וצנורות למי גשם:
- 7.5.2 אין לחבר שום חלק מקרקע שכבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יוחקנו מחקנים להובלת מי הגשמים לשביעות רצון המהנדס. לפני מתן היחר בניה יש לבנות תעלות או להתקין צנורות להובלת מי גשמים במידות ובשפועים מספיקים, לפי אישור המהנדס.
- 7.6.1 אמצעים סניטריים:
- 7.6.2 אין לנקז מי גשמים מבנין, לרבות גגות, גזוסטראות ומרפסות, אלא אך ורק דרך צנורות מי גשמים אנכיים, ולשביעות רצון המהנדס.
- 7.7.1 אספקת מים:
- 7.7.2 לפני פיתוחה של קרקע שבתחומי התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של תכנית כל שהיא למלא, עד להוצאת היחר לבניה, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים, בין היחר פיננסי ערמות זבל, גרוטאות וכיו"ב.
- 7.7.3 מכנה לרכוז האשפה בחצר או בקומת העמודים, לצורך הרקה ע"י הרשות העירונית טעון אשור רשות הבריאות שיהיה חלק בלתי נפרד מהיחר הבניה.
- 7.7.4 אסור להניח או לבנות רשח צנורות להספקת מים לבתים לאורך או מתחת כל דרך, או בכל חלקה שהיא, בלי תעודה היחר מאת הועדה המקומית, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים של עיריית רחובות.
- 7.7.1 אספקת מים:
- 7.7.2 שום צנור להספקת מים לא יונח אלא באשורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתכנית הספקת מים שאושרה על ידי הועדה המקומית.
- 7.7.3 הועדה המקומית רשאית למנוע כריית בורות סופגים למי שפכים או לאסוף אשפה כמרחק שיהיה מוצדק בכל מקרה לשם מניעת זיהום מי הבארות.
- 7.7.4 על מנת להבטיח אספקת מים תקינה לכל בנין - רשאית הועדה המקומית להתנות מתן היחרי בניה בהתקנת כל המתקנים שייראו לה כנחוצים למטרה זו ובין השאר, התקנת משאבות, מיכלים וכו', הכל כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.

- 7.8 אספקת חשמל:
הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מבעלי נכסיים להתקין חיבור חשמל חת-קרקעיים בכל מקום שהדבר ייראה לה במקום להעבירם בקוים עליים.
- 7.8.1
אין להקים כל בנין מתחת לחוטי החשמל ואין להקים כל בנין או בליטה של בנין, מרפסת וכד' במרחק אפקי קטן מ-5 מ' מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל אם הקו הוא בן 66 ק"ו, או במרחק של פחות מ-3 מ' עם הקו הוא בן 22 ק"ו, או 6.3 ק"ו, או במרחק של פחות מ-2 מ' אם הקו הוא בעל מתח נמוך. במידה וישתנו התקנות לגבי המרחקים הנ"ל תוך הגדלה או הקטנה - תהיה הועדה המקומית רשאית לשנות אותם בתקנון זה.
- א. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מהיזמים על פי תכניות מפורטות לבצע אספקת זרם מקו מתח גבוה באמצעות תחנות טרנספורמציה במבנים המיועדים במיוחד לכך.
- ב. איתור עמודי חשמל ומתקנים אחרים הקשורים ברשת החשמל - ייקבעו באישור הועדה המקומית.
- 7.9.1 מערכת טלפון:
הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מהיזמים לבצע את העבודות הכרוכות בהכנת רשת חת-קרקעית למערכת טלפון.
- 7.9.2
איתור עמודי הטלפון ומיקומי ההסתעפות - ייקבעו באישור הועדה המקומית.
- 7.10.1 אספקת גז:
צנורות לאספקת גז, מיכלי גז, מבנה למיכל, גז, וכל שאר המתקנים הקשורים לאספקת גז, יבוצעו בהתאם לחקן המתאים או אם אין כזה, בהתאם להצעת חקן ערכנית.
- 7.10.2
הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בניה בהגשת תכנית מחאימה בקשר לכל המתקנים הקשורים במערכת הגז.
- 7.10.3
הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מהמבצע לנקוט בכל האמצעים הדרושים הנוגעים למערכת אספקת הגז, בכדי להבטיח את בטיחותה ובטחונה - לשביעות רצון המהנדס.

8. חלוקה לאזורים
- 8.1 קביעת תכליות:
לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באיזור המסומן בחש"ט, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 8.2 בנין חורג או שמוש חורג בקרקע:
למרות האמור בסעיף 8.1 יותר קיומם של בנינים חורגים או שמוש קרקע או בנין, מוגבלים בזמן, אשר אינם מוזכרים ברשימת התכליות, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה חש"ט - 1965 (שמוש חורג). לצורך כך רשאי הועדה המקומית להכין רשימה של שימושים חורגים ובנינים חורגים אשר תהיה בסיס לכל פעולות אשר הועדה המקומית תבצע לפי פיק ז' כמצוין בחוק.
- 8.3 היתר בניה חורג:
מקום - שבשעה אישור תכנית זו עומד בעינו היתר בניה בר חוק, המרשה הקמתו של בנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי אותו איזור שבו עומדים להקים את הבנין, מותר להשתמש באותו בנין, כשייבנה, לתכלית שהורשחה בהיתר הבניה, עד שיחול שינוי בהחזקה הבנין או כבעלותו, כתנאי שהקמתו תוך תקופת חקפו של היתר הבניה.
- 8.4 שטח מגרש מינימלי:
מגרש בנייה כאחד האזורים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים בטור "האיזור", יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בטור "שטח מגרש מינימלי" של הלוח, עבור אותו איזור, אלא אם צויין אחרת בחש"ט.
- 8.5 מגרש פחות שטח:
למרות האמור בסעיף 8.2, מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצרכי צבור, מתחת לשטח המינימלי כאמור, תהיה הועדה המקומית רשאית לראות אותו כמגרש בנייה, וניתן יהיה לרשמו כחלקה בספרי המקרקעין.
- 8.6 מגרש בשטח המיועד לתכנון מחדש:
מגרש הכלול בשטח המיועד לתכנון מחדש, לרבות מגרשים המיועדים לאחוד וחלוקה, בהסכמת הבעלים וכן שלא בהסכמת הבעלים, לא יוצאו לגביהם היתר בניה - עד לאשור התכנית.
- 8.7 אחוז בניה מקסימלי של בית:
לא ייבנה כל בית באיזור מן האזורים השונים המפורטים בטור "האיזור" של לוח החלוקה לאיזורים אלא כדי אותו אחוז בניה מקסימלי הרשום בטור "אחוז מקסימלי" של הלוח, (לרבות מפרסות, חדרי מדרגות וכו') לגבי אותו אזור בתנאי כי:
א. שטח מבני העזר אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה.
ב. כשטח בניה של מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית ייחשב מחציה שטחן.

8.8 בניה באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד.

- 8.8.1 מוסך פרטי: מוסך פרטי לכלי רכב להלן "מוסך" כמוגדר בפרק 2.24 יהיה כפוף להוראות הבאות:
- 8.8.1.1 במוסך למכונית אחת לא חלנה מידותיו הפנימיות על 3.0 מ' כרוחב, 6,0 מ' באורך ו-2,0 מ' בגובה ממוצע.
- 8.8.1.2 יותר מוסך ליותר ממכונית אחת יהיו מידותיו בהתאם לדרישת המהנדס ו/או אשורו.
- 8.8.1.3 המוסך ייבנה בנפרד מהבנין, אלא אם כן צויין אחרת בתשרים, המוסך יוקם בסמוך לגבול צדדי של המגרש, ובמרחק 1,5 מ' מגבול המגרש הקדמי.
- 8.8.1.4 המוסך יהיה מפולש, ויורכב מעמודים (עד 6 במטר) במידות מכסימליות 20x20 ס"מ, ומכוסה גג, שינוקז בכל מקרה לעבר המגרש של בעל המוסך.
- 8.8.1.5 בתנאים סופוגרפיים מיוחדים יותרו מוסכים בקומת הכניסה או מתחתה, באשור המהנדס. במקרה זה לא חלות ההגבלות המצוינות בסעיף 8.8.1.4.
- 8.8.2 מבני עזר (להוציא מוסך פרטי): חותר בניתו של כל מבנה עזר יחיד מלבד מוסך פרטי, ובנוסף לו. הבניה חתיה כפופה להוראות הבאות:
- 8.8.2.1 השטח הכולל של מבני העזר לא יעלה על 15 מ², וגבהו לא יעלה על 3,0 מ'.
- 8.8.2.2 באם החזית האחורית של מבנה המגורים מרוחקת מהגבול האחורי של המגרש במרחק העולה על 15 מ', יוקם מבנה העזר במרחק מינימלי של 15 מ' מבנין המגורים. בחוץ קווי הבנין המותרים. באם החזית האחורית של המבנה מרוחקת מהגבול האחורי של המגרש מרחק קטן מ-15 מ', ימוקם מבנה העזר בצמוד לגבול האחורי של המגרש, ובפינה המגרש.
- 8.8.2.3 מבנה עזר שהוקם על גבול מגוש שכך לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחין לצד המגרש השכן.
- 8.8.3 חוספת בניה במגרש משותף: במגרש משותף לשני דיירים, כאשר הבית של שניהם הוא עם קיר משותף תותר חוספת בניה ע"ח כל אחד משני הדיירים, בצורה כזו שסך הכל הבניה הקיימת והמוצעת לגבי כל אחד מן הדיירים תעמוד בתנאי האיזור, וכן יתקיימו לגבי החוספת הזנאים הבאים:
- 8.8.3.1 החוספת תהיה צמודה לבנין הקיים.

2732
23.7.81

8.8.3.2 במידה והחוספח מבוצע עד גבול השטח של הדייר השכן (להלן "הגבול המשותף") כלומר עם קיר משותף, יהיה אורכו של הקיר העומד על הגבול המשותף לא יותר מ-6 מ' ויהיה כפוף לגבי הוראות "קיר משותף" כמצויין בסעיף 4.6.

8.8.3.3 במידה והחוספח אינה מבוצעת עד לגבול המשותף, היה תהיה באורך לא יותר מ-9 מ' מקיר הבית הקיים, ובלבד שהמרחק שבין שני חלקי הבית הדו-משפחתי לא יפחת ממחצית האורך.

8.8.4 בנייה בעלית הגג:
חוחר בניה של חדר בחוף עלית הגג בתנאים הבאים:

8.8.4.1 שטח הרצפה של החדר הנ"ל יהיה לא יותר מ-12 מ'.

8.8.4.2 השטח הכנוי של החדר הנ"ל ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים.

8.9 בניה על פי חשרים בינוי

8.9.1 הדרישה לתכניה בינוי:
בכל מקום לגביו קיימת הוראה בתכניה זו, או בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או המהנדס, חוגש חכניה בינוי.

8.10 רשימת חכליות

8.10.1 הוראה כללית:
הועדה המקומית חאשר בקשות להיחרי בנייה בכל איזור מן האיזורים כמסומן בחשרים בהחאם לרשימת החכליות דלהלן:

8.10.2 שרוחים הנדסיים:
בכל מקום בחחומי החכניה חהיה הועדה המקומית רשאית לאשר החקנת קווים ובניה מתקנים לאספקח ולהסדרת הביוב, החעול, המים, החשמל, הטלפון וכיוצא בזה וכל שרות הנדסי צבורי אחר.

8.10.3 אזור מגורים א' ו-א' מיוחד:
באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד יותרו החכליות הבאות:

8.10.3.1 בחים חד משפחתיים

8.10.3.2 בחים דו-משפחתיים

8.10.3.3 סטודיו, או חדר עבודה לכעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו הבית, בתנאי שאינן אלו מלאכות הגורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או לכל הפרעה אחרת, כפוף לאשור רשות הבריאות, ובתנאי נוסף שלא ישחמשו במכונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומת מלבד שלט קסן המחובר לקיר הבניין.

8.10.3.4 מוסך פרטי ו/או מבנה עזר כמצויין בפרקים 8.8.1 ו-8.8.2.

8.10.3.5 גני ילדים ופעוסונים פרטיים בהחאם לתכניה מפורסת.

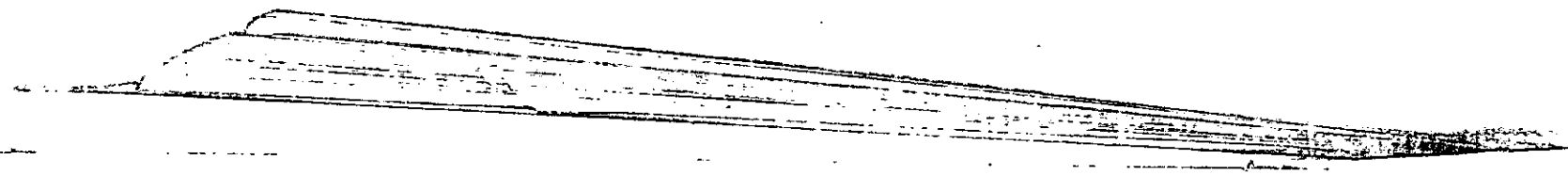
8.10.3.6 אזור מסחרי שכונתי בהחאם לתכניה מפורסת.

8.10.3.7 בניני צבור ומוסדות צבור בהחאם לתכניה מפורסת.

באזור המסומן כחזית מסחרית יותרו התכליות הבאות:	8.10.4	<u>חזית מסחרית:</u>
בקומות המגורים - כמו באזורי המגורים המתאימים.	8.10.4.1	
חנויות למסחר קמעונאי.	8.10.4.2	
משרדים ושרותים אישיים.	8.10.4.3	
באזור מסחרי תוחרנה התכליות הבאות:	8.10.5	<u>אזור מסחרי:</u>
בקומות המגורים כמו באזורי המגורים המתאימים.	8.10.5.1	
מוסדות צדקה.	8.10.5.2	
מועדונים למבוגרים (פרט למועדונים למשחקי הימורים) ומוסדות השכלה, בחי עסק, מכל סוג שהוא בתנאי שלדעת הועדה המקומית הם אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן, ריח או מטרד אחר שאינם אופייניים לאזור מסחרי המשמש לצבור הרחב.	8.10.5.3	
כניני עסק להחקהלות צבורית, באשור הועדה המקומית.	8.10.5.4	
בחי מלאכה לתקונים, בתנאים דלהלן:	8.10.5.5	
א. אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן, ריח או מטרד אחר שאינם אופייניים לדעת הועדה המקומית לאזור מסחרי המשמש לצבור הרחב.		
ב. אינם מהווים סכנה לבריאות הצבור או לבטיחותו, לדעת הועדה המקומית.		
ג. יותר שימוש כמנועים חשמליים בלבד.		
ד. כפופים לאשור רשות הנריאות.		
משרדים ושרותים אישיים.	8.10.5.6	
מוסדות בנקאיים.	8.10.5.7	
חנוונים.	8.10.5.8	
מעבדות, שלדעת הועדה המקומית אינן מהוות מטרד ע"י גרימת רעש, ריח, לכלוך, קרינה רדיואקטיבית או מטרד אחר שאינם אופייניים לאזור המשמש לצבור הרחב.	8.10.5.9	
בחי שעשוע ובידור.	8.10.5.10	
בחי שמוש צבוריים כסוף לאשור רשות הנריאות.	8.10.5.11	
מקלטים.	8.10.5.12	
שמוש לתכלית מיוחדת ייקבע על ידי הועדה המקומית על פי תכניה בינוי.	8.10.6	<u>מגיש מיוחד:</u>

באזור לבנינים צבוריים יותרו החכליות הבאות:	8.10.7	<u>אזור לבנינים</u> <u>צבוריים:</u>
מבנים להתקהלות צבורית ומוסדות צבור.	8.10.7.1	
גינות ציבוריות.	8.10.7.2	
רחבות להולכי רגל.	8.10.7.3	
מקלטים.	8.10.7.4	
בשטח צבורי פתוח יותרו החכליות הבאות:	8.10.8	<u>שטח צבורי</u> <u>פתוח:</u>
גנים צבוריים, חורשות ושדרות.	8.10.8.1	
מגרשי ספורט ומשחק.	8.10.8.2	
מחקנים לנופש, מרגוע, נוי, ספורט, לרבות המבנים הקשורים אליהם.	8.10.8.3	
קיוסק.	8.10.8.4	
בתי שמוש צבוריים.	8.10.8.5	
מבנים, שחליתם קשורה בשטחים צבוריים פתוחים.	8.10.8.6	
רחבות ושבילים להולכי רגל.	8.10.8.7	
מקלטים צבוריים.	8.10.8.8	
בשטח פרטי פתוח יותרו החכליות הבאות:	8.10.9	<u>שטח פרטי</u> <u>פתוח:</u>
גינות פרטיות.	8.10.9.1	
בריכות שחיה פרטיות.	8.10.9.2	
מועדוני נופש, מרגוע וספורט פרטיים, לרבות המתקנים הקשורים בהם.	8.10.9.3	
רחבות להולכי רגל.	8.10.9.4	
מקלטים.	8.10.9.5	
בשטח לאתרים היסטוריים והתישבותיים חשומר הועדה המקומית על אופי האתרים.	8.10.10	<u>שטח לאתרים</u> <u>היסטוריים</u> <u>והתישבותיים:</u>
באזור חקלאי יותרו בניה ושימוש בקרקע הדרושים במישורין ליצור, לעבוד חקלאי של האדמה או גידול בעלי חיים.	8.10.11	<u>אזור חקלאי:</u>

9. סמכויות מיוחדות
- 9.1 סמכות ועדת המשנה:
סמכות ועדת המשנה לביצוע האמור כחקנון יפה כסמכותה של הועדה המקומית אלא אם צוין אחרת.
- 9.2 סרוב להעניק היחר בניה:
הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא היחר בניה אם שלדעתה צורתו עלולה להפריע לביצוע התכנית הזאת או כל חכניה מפורסת.
- 9.3 מניעת מטרה:
כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היחר בניה, היחר לעבודה, או לשמוש בקרקע או בבנין אח התנאים שיהיו דרושים, למניעת כל מטרה שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, האורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הצרפת חמרי עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרה אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השמוש. כל מפגע או מטרה המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, חשכ"א - 1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.
- 9.4 הקלה למגרשים לא רגולריים:
במגרשים שצורתם אינה רגולרית או שמידותיהם קטנו ביותר בגלל הפקעה לצורך הרחבת דרכים או לצורך שטח צבורי פתוח - יהיה מותר בחכניה מפורסת להפחית מכסימום 1/5 מהמרווחים הצדדיים והאחוריים המסומנים בסורי המרווחים המינימליים של לוח החלוקה לאזוריים, אחריה לא תנתן כל הקלה נוספת.
- 9.5 מבנים מסוכנים והריסה
- 9.5.1 מבנים מסוכנים (סכנה ליציבות):
אם נראה לוועדה המקומית כחוצאה של דו"ח המהנדס כי בנין כלשהו הנו מסוכן, צווה יו"ר הועדה המקומית לבעל הנכס לנקוט מיד בכל האמצעים לחיזוקו של הבנין או חלקים ממנו, גדורו פינוריו מאנשים, הריסתו וכיו"ב לפי חוות דעתו של המהנדס וזאת בכדי למנוע כל סכנה או מטרה מהמשתמשים בבנין או להם (לפי סעיף 10-1), ולא התחילו בנקיטת האמצעים הנדרשים בצוו, תוך פרק זמן שייקבע ע"י המהנדס, או אם לא נמצא כל בעלים או מחזיקים, חבצע הועדה המקומית את כל הפעולות הנדרשות, לרבות הריסת המבנה או חלקים ממנו.
- 9.5.2 מבנים מסוכנים (סכנה מידית):
אם ייקבע ע"י המהנדס כי בנין נתון במצב המהווה סכנה מידית לדייריו או לצבור, רשאי יו"ר הועדה המקומית לגדר את השטח, לסגור מיד אותו בנין או חלקים ממנו, ואם לא נקטו הבעלים של הבנין או המחזיקים בו מיד באותם האמצעים שנדרשו על ידי המהנדס, בפרק הזמן שנקבע על ידו, אם משום שלא נמצאו הבעלים או המחזיקים או מכל סיבה אחרת רשאי יו"ר הועדה המקומית להורות למהנדס לבצע את הגידור הריסתו או הקונו של הבנין, או חלקים ממנו, ו/או פינוריו מדיירים.
- 9.5.3 הוצאות:
כל ההוצאות שהוציאה הועדה המקומית בקשר הפעולות המצוינות בפרקים 9.5.2, ייגבו מבעל הבית.



נספח ב'

רשימת חכניות מפורטות קיימות הנשארות בחוקר. רח/1/38
 רח/2/38
 רח/4/178 א
 רח/5/61

נספח ב' 1

מספר	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מספר קומות מקסימלי	% בניה נטו מקסימלי כולל מרפסות ותדרי מדרגות	מס. יהירות דיור מקסימלי	אורך חזית מגרש קדמי מינימלי במ"א	מרווחים מינימליים במ"א	ציון בחש"ט	אזור
2	500	2	25	1 יח/מגרש	20 או לפי הקיים אך לא פחות מ-16	6 או לפי החש"ט כ.ב.ע.	כחט	מגורים א
2	600	2	25	2 יח/מגרש	20 או לפי הקיים אך לא פחות מ-16	6 או לפי החש"ט כ.ב.ע.	כחט	מגורים א
2	750	2	30	4 יח/דונם	20 או לפי הקיים אך לא פחות מ-16	5 או לפי החש"ט כ.ב.ע.	כחט מוחלט כחט כהה	מגורים א מיוחד כחט כהה
לפי הקיים, לא חותר בניה נוספת אלא לפי חכניה מפורטת.								מגורים ב
1. במגרשים 401, 402, גוש 3655, לפי הקיים, לא חותר בניה נוספת אלא לפי חכניה מפורטת.								מגורים ג
2. לפי חכניה רח/4/178 א עד תאריך 31.12.83. אחרי תאריך זה יחולו זכויות בניה לפי ת' מתקן רח/2000								
לא חותר בניה עד לאזור ח.ב.ע. מפורטת.								אזור לתכנון מחדש
א. גוש 3655, חלקה 72 (פינת החוכות בורגין-חנה אברך): בקומת קרקע- שטח מסחרי לפי 30% משטח המגרש. בקומה א - מגורים לפי 30% משטח המגרש (2 יח/מגורים/דונם נטו). הבניה כפופה לחכניה בינוי. במסגרת תכנית מפורטת								אזור מסחרי
ב. בשטח החכנית רח/4/178 א יחולו זכויות בניה כמפורט בתכנית זו, עד לתאריך 31.12.83								
אחרי תאריך זה יחולו זכויות בניה לפי חכנית מתאר רח/2000.								
6	700	2	30	20	5, או לפי החש"ט כ.ב.ע. או בחכנית בינוי	4 או לפי החש"ט כ.ב.ע.	חוט מוחלט חוט כהה	בניני צבור
בהתאם לחכנית מפורטת עם בינוי שאושר ע"י הוועדה המקומית								צבורי פתוח

הערות: אזור מגורים א' ו- א' מיוחד: נבחן יהיה להגדיל שטח אחת משתי הקומות עד ל-30% משטח המגרש בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישארו כמצויין.

קוי הבניה לתוספות בניה לבנינים קיימים יבין בהתאם ללוח האזורים.