

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות

מחוז המרכז

תכנית שינוי מתאר לעיר רחובות

תכנית מס רח 1050

מבן 05 ג

חוק התכנון והבניה השכיח - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
רחובות	
תכנית מתאר/מסורת מס' כח/1050	כשייבה מס' 48
כיום R. 8 + 4 וחולט	
לאעבוד הכניח זו לועדה המועצת לתכנון ולבניה	
מחוז המרכז בהתאמה לתקנות/לאשרה.	
י"ר הועדה	המנהל

אילנה

תוכן הענינים

<u>עמוד</u>	<u>שם הפרק</u>
3	1. הוראות כלליות
4 - 7	2. פרשנוח
8	3. ציונים בחשויט
9 - 12	4. חנאים כלליים
13 - 14	5. דרכים
14	6. נסיעוח עצים ושמירחם
15 - 17	7. שרוחים הנדסיים
18 - 22	8. חלוקה לאזוריים
23	9. סמכויות מיוחדות

מרחב הכנון מקומי רחובות
הוועדה המקומית לחכנון ולבניה

חכנית מפורסת רח/1050/1

מחוז : המרכז
נפה : רחובות
מקום : רחובות

1. שם החכנית : חכנית זו תקרא חכנית מפורסת מס. רח/1050/1
2. התשריט : התשריט המצורף לחכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. גבולות החכנית : רח' דובנוב, רח' בן ציון פוגל, רח' חנה אברך, רח' פריד.
4. תחול החכנית : החכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בחשריט.
5. שטח החכנית : 371 דונם.
6. גושים וחלקות : גוש 3655, חלקות: 267, 269, 275, 276 (חלק), 278 (חלק), 285-290. גוש 3656, חלקות: 4, 41-43, 80, 82, 85-87, 98-100, 102-148, 150-157, 160, 162-178, 180-262, 265-273, 275-280, 283-289, 291-295, 297, 298, 302-314, 316, 317 (חלק), 318-327, 329, 347, 349, 351-382, 384-390 (חלק)
7. הרחובות הכלולים בחכנית : רח' חנה אברך (חלק), זאב וידר, יעקב הלל, קוסובר, פינלשטיין, יד ושם, סירקין, בוסל, בורוכוב, יל"ג, יצחק משקה, דובנוב (חלק) דרך הימים (חלק) פריד משה (חלק) אנילביץ, שד' וולקני, פרישמן, מצדה, פוגל (חלק).
8. היוזם : עיריית רחובות
9. בעלי הקרקע : שונים.
10. המתכנן : א. קינסברונר, אוריכל, רחוב הושע 5, חל-אניב
11. מטרת החכנית : א. קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
ב. בסול דרכים קיימות.
ג. קביעת שטחים לבניני צבור.
ד. קביעת שטחים צבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל.
ה. קביעת שטח לאזור מגורים א'.
ו. קביעת חזיתות מסחקיים.
ז. סימון מבנים להריסה.
ח. ביטול חכנית מפורסת מס. רח/8/53
רח/234
רח/1/228

1. הוראות כלליות

- 1.1 יחס לתכניות מפורטות וחשיריטי חלוקה מאושרים:
תכניות מפורטות בהתאם לרשימה בנספח מס' ג' וחשיריטי חלוקה שאושרו כחוק, לפני אשורה של תכנית זו, ישארו בתוקף 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 הגדרות: משמעותם של המונחים בתכנית זו כמשמעותם בחוק ובחקנות. מונחים שלא הוגדרו בחוק ובחקנות יהיא להם הפירוש כפי שהם מוגדרים בתכנית זו.
- 2.2 ה ח ו ק: "החוק" פירושו: - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
- 2.3 ועדה מחוזית: "ועדה מחוזית" פירושה: - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז.
- 2.4 ועדה מקומית: "ועדה מקומית" פירושה: - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.
- 2.5 יושב ראש: "יושב ראש" פירושו: - יו"ר הועדה המקומית או הועדה המחוזית והוא כולל גם את מ"מ יו"ר, בהעדרו.
- 2.6 רשות מוסמכת: "רשות מוסמכת" פירושה: - הועדה המקומית או הועדה המחוזית, הכל בהתאם לנדרש בתכנית זאת.
- 2.7 רשות הבריאות: "רשות הבריאות" - המנהל הכללי של משרד הבריאות או מי שהוסמך בכחב.
- 2.8 המהנדס: "המהנדס" פירושו: - המהנדס שנחמנה על ידי עיריית רחובות להיות מהנדס העיר.
- 2.9 א ז ו ר: "איזור" פירושו: שטח קרקע שצויין בתשריט בצבע מיוחד, בקוקו או תיחום, כדי לציין את היעוד, השמוש או ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית זו.
- 2.10 תכלית: "תכלית" או "שמוש מותר" פירושו: התכלית שלה נועדו איזור, קרקע או בנין, בהתאם לתכנית מיתאר זו.
- 2.11 ב י ת: "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.
- 2.12 בנין חדש: "בנין חדש" פירושו: - כל בנין או חלק ממנו שיוקם לאחר אישור תכנית זו ואשר עבורו מבקשים היתר בהתאם לתכנית זאת.
- 2.13 בית מגורים: "בית מגורים" פירושו: - בית המשמש או שנבנה או הוכשר לשמש למגורים בלבד, פרט לבתי מלון ופנסיונים או בתי הבראה ונופש.

- 2.14 בית עסק: "בית עסק" פירושו: - בית, כולו או אותו חלק שבו המשמש להפקת רווחים בדרך של מסחר או שרותים 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 לוח 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 אותו 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 לוח צבורית כולו או חלק שבו המשמש בין שימוש רגיל ובין שימוש ארעי בקולנוע, תיאטרון, אולם שמחות, אולם ריקודים, אולם אספות או הרצאות או כל שמוש דומה שהועדה המקומית חאשר אותו כמוסד צבורי מסחרי, בית כנ"ל אינו בבעלות עיריית רחובות.
- 2.18 חנות: "חנות" פירושה: - כל בנין או חלק ממנו שאושר ומשמש למסרת מסחר.
- 2.19 קיוסק: "קיוסק" פירושו: - כל בית או חלק ממנו אשר אושר ומשמש, למטרות מסחר בהתאם לרשימת השמושים המותרים לקיוסקים אשר ברשימת התכליות 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	"קומת עמודים" פירושו: - קומת עמודים מפולשח, והיא מהוה 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 בנייני עזר, בהתאם לפירוש המופיע בסעיף 2.23;	<u>קומת עמודים:</u>
2.23	"קומת כניסה" פירושו הקומה המכילה את הכניסה הקובעת לבנין, כמוגדר בחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970, קובץ חקנות 2581 עמוד 1847.	<u>קומת כניסה:</u>
2.24	"קומה עליונה" פירושו: - הקומה הגבוהה ביותר בבנין.	<u>קומה עליונה:</u>
2.25	"קומת גג" פירושו: - קומה חלקית מעל הקומה העליונה.	<u>קומת גג:</u>
2.26	"רוחב דרך" פירושו: - המרחק בין קווי הרוחב לרבות מדרכות, הנמדד בניצב לקו של אמצע הדרך.	<u>רוחב דרך:</u>
2.27	"חזית מגרש קדמית" פירושה: - אותו קטע מהיקף המגרש, הגובל עם הדרך.	<u>חזית מגרש:</u>
2.28	"מפלס הכניסה" פירושו: - מפלס רצפת הכניסה הקובעת לבנין, או חלק ממנו, כפי שמוגדר בחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970.	<u>מפלס כניסה:</u>
2.29	"מפלס קרקע מאושר" פירושו: - מפלס מאושר סופית ומאוזן, כמסומן בחשירט המצורף אל היתר הבניה על המגרש הנדון.	<u>מפלס קרקע מאושר:</u>
2.30	"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.	<u>גובה הבנין:</u>
2.31	"קו בנין" פירושו: - קו על פני הקרקע או מתחתה, שנקבע בתכנית מאושרת, ושבינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה. בניה לצורך הגדרה זאת אינה כוללת גדרות גבול בליטות גגונים וקירות תומכים, מדרכות רצפוח מוגבהות עד 20 ס"מ מעל פני הקרקע, בורות רקב ובנייני עזר.	<u>קו בנין:</u>
2.32	"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.	<u>קיר משותף:</u>
2.33	"שטח מגרש" פירושו: - שטח הקרקע המוגדר על פי תכנית כיחידת שמוש בקרקע, ולא כולל הפרשות לצרכי צבור.	<u>שטח מגרש:</u>
2.34	שטח חלקה כפי שהוא רשום במשרד ספרי האחוזה.	<u>שטח חלקה:</u>

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

3. ציונים בתשריט

הציון בתשריט

פירוש הציון

קו גבול התכנית
קו גבול של חלוקה משנה בתכנית
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעה ורחבה המוצע



מספר הדרך

קווי 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 להכנון מחדש

שטח הכפוף לתכנית בינוי

בטול דרך

חניה צבורית

שטח שיעודו פרט נקבע החייב
הכנון מפורט

שטח לאתרים היסטוריים והתישבותיים

קו כחול כהה 3.1

קו כחול כהה מקוטע 3.2

שטח בצבע חום בהיר 3.3

שטח בצבע אדום 3.4

סימונים בתוך עגול המסומן בתוך

מוצעה ו/או קיימת:

א. ספרות כרבע העליון של העגול

ב. ספרות בריבועים הצדדים של העגול

ג. ספרות ברבע התחתון של המעגל

שטח בצבע כחום 3.6

שטח בצבע כחום מותחם כחום כהה 3.7

שטח בצבע הכלל 3.8

שטח בצבע זהוב 3.9

שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים 3.10

שטח צבוע זהוב עם פסים כתומים אלכסוניים 3.11

שטח בצבע אפור מותחם אפור כהה 3.12

קו סגול 3.13

שטח בצבע זהוב עם פסים חומים אלכסוניים 3.14

שטח בצבע ירוק 3.15

שטח בצבע ירוק מותחם ירוק כהה 3.16

שטח בצבע חום מותחם חום כהה 3.17

שטח עם קווים שחורים אלכסוניים 3.18

שטח עם קווים שחורים אלכסוניים בשני

כוונים (משכזוח)

שטח מקווקו אדום באלכסון 3.20

שטח בצבע אדום מקווקו בשני כוונים

(משכזוח)

שטח ללא צבע מותחם שחור 3.22

שטח בצבע ירוק מותחם אפור כהה 3.23

תנאים כלליים .4

- 4.1 מקומות בניה: אין להקים בית בכל מקום שאינו מגרש בניה.
- 4.2.1 מספר בתים: מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באיזור תעשייה, איזור מלאכה, או באזור המיועד לבנייני צבור. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של שני בתים 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 החכנית הזאת.
- 4.3 מגרשים הנמצאים בחחומי אזורים שונים תותר בהם בניה רק על פי חכנית מפורטת.
- 4.4 חנית כלי רכב
- 4.4.1 מספר מקומות חניה כלי רכב: כל הבונה בחחום החכנית חייב להתקין מספר מקומות חניה לא פחות מאשר כמצויין להלן בהוראות החניה. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מספר מקומות חניה העולה על ההוראות, לפי שקול דעה.
- 4.4.2 מיקום מקומות חניה: מקומות החניה יהיו בדרך כלל בגבולות המגרש עליו יוקם הבניין, וההיתר יכלול כחלק בלתי נפרד ממנו הפתרון לחניה.
- 4.4.3 צורת מקומות חניה: שטח החנויות והגישות אליהן חייב להיות סלול באספלט או בטון, ומותחם באבני שפהץ הגבולות של מקומות החניה יסומנו בצבע לבן. הגישה לכל מקום חניה תהיה חפשית מכל מכשול, לשביעון רצונו של המהנדס.
- 4.4.4 סידורי חניה הועדה המקומית רשאית לקבוע בחכנית מפורטת:
- א. כי בעלי מגרשים סמוכים יחקינו גישה משותפת, לעבר מקומות החניה שבמגרשים הסמוכים. דרכי גישה משותפים עשויים לעבור במגרש אחד, או במספר מגרשים. בחכנית ניתן למנוע הקמת גדרות בין אותם מגרשים. כמו-כן תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה לבני דרך גישה משותפת, כאמור, לטובת כל הזכאים להשתמש בה.
- ב. הועדה המקומית תקבע בחכנית מפורטת פתרון חניה מרוכז במקרים של חוסר מקומות חניה בכל מגרש בנפרד. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר למבקש ההיתר פתרון חניה בקרבה למגרשו של עד 200 מ' במקום שסומן בחכנית כאמור לעיל וזאת לאחר שהובטחה השתתפותו במגרש חניה מרוכז זה.

טבלת תקן חניה

השמוש	יחידת חישוב	מספר מקומות חניה דרושים	חניה הפעלחית והערות
1. מגורים	א. דירה עד 120 מ"ר ברוטו ב. דירה מעל 120 מ"ר ברוטו ג. דירה בבית חד ודו-משפחתי	1 1 1/3 2	אפשרית חניה בטור
2. משרדים	א. משרדים רגילים 40 מ"ר ברוטו ב. משרדים עם שדותי אשנב/קבלת קהל (בנקים, משרדי מסים וכד' 30 מ"ר ברוטו	1 1	
3. מסחר וחנויות	א. חנויות רגילות 30 מ"ר ברוטו ב. סופרמרקטים וחנויות כל-בו 30 מ"ר ברוטו	1	מקום אחר למסאית לכל 500 מ"ר אך לפחות מקום אחד
4. בתי מלון והארה	4 חדרים	1	מקום לחניה אוטובוס ומקום לפריקה וטעינה למסאית לפי דרישת מהנדס העיר
5. בתי עינוג וקולנוע	10 מושבים או 10 מ"ר ברוטו		
6. בתי קפה, מסעדות, מועדונים	10 מושבים או 10 מ"ר ברוטו		מקום אחד לפריקה וטעינה למסאית
7. מלאכה וחעסיה	10 מ"ר ברוטו	1	מקום חניה אחד לכל בית מלאכה
8. חעסיות עהירות מדע	50 מ"ר ברוטו	1	מקום לפריקה וטעינה למסאית לכל 1000 מ"ר אך לפחות מקום אחד
9. אחסנה	יחידת אחסנה	1	מקום לחניה מסאית לכל 200 מ"ר
10. מתקני ספורט	א. אצטדיון 10 מושבים 10 מועדונים, בריכות שחיה 50 מ"ר של שטח המגרש	1	חניה ל-2 אוטובוסים
11. בתי-ספר	א. יסודי - 2 כחות ב. חטיבת ביניים ועל יסודי - 1 כחה	1	
12. ביי"ס גבוה	5 סטודנטים או 80 מ"ר (המספר הגבוה יותר)	1	
13. ספריה	80 מ"ר	1	

<u>קוי בנין ומרווחים</u>	4.5	
4.5.1	מרווח מינימלי:	לא יוקם כל בית, לרבות מרפסות, גזוזטראות וכו', במגרש בניה הנמצא באחד האזורים כפי שמפורטים בטור "האזור" של לוח החלוקה לאזורים, אלא בהתאם לקוי הבניה המינימליים כפי שמצויינים בלוח הנ"ל.
4.5.2	גישה לחלק האחורי:	בכל 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 יבלוט כל קיר של בית, או קיר חומך, או שיחים ועצים, או כל מחסום שהוא לראיה כפי שייקבע על ידי המהנדס, מעבר לקשת של מעגל המסומנת בחשריט כקו בנין. אם לא סומנה קשת כזאת, לא יבלוט הנ"ל מחוץ לקשת המעגל המשיקה לשני קוי בנין המקבילים לקוי המגרש הקדמיים ואשר נקודות הקשתן נמצאות במרחק מינימלי של 8.0 מ' מנקודת החיתוך של שני הקוים הנ"ל.
<u>קירות משותפים</u>	4.6	
4.6.1	גישה לחלק האחורי:	בכל מקרה שבתשריט נקבעה הקמה בחים עם קירות משותפים, בכל אזור מן האזורים, תתאפשר גישה נוחה לחלק האחורי של המגרש כמפורט בסעיף 4.5.2.
4.6.2	פ ת ח י ס:	בקיר המשותף לא ייבנו כל פתחים.
4.6.3	נ י ק ו ז:	כאשר הוקם בית רק בצד אחד של קיר משותף, לא ינוקז הגג מעבר לקיר המשותף לעבר המגרש השכן.
<u>גובה בנינים</u>	4.7	
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		היחר הבניה יהיה תואם ללוח האזורים - אולם ניתן יהיה להוציא היחר בשלבים בתנאי ששאר הדרישות המתאימות לאזור תתמלאנה.
<u>תכנית עיצוב ארכיטקטוני וחזית ארכיטקטונית</u>	4.8	
4.8.1		הועדה המקומית רשאית להכתיב תנאים בדבר חיאום הבניה של בית, לרבות בניני עזר, קירות, גדרות וחומרים שבהם ישחמשו, וכך בדבר גידור גדרות חיות, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הרחוב בתכנית עיצוב ארכיטקטוני ו/או חזית ארכיטקטונית.

- 4.8.2 לא יינתן היתר בניה לכל בנין שחלה עליו תכנית עיצוב ארכיטקטוני, אם תכנית הבנין אינה תואמת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- 4.9 מקלטים: מקלטים ייבנו באשור מהנדס הג"א. לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תשל"א - 1971 והתקנות העדכניות.
- 4.10 מבני עזר
באתר הבניה: תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אחר הבניה, ולצורך עבודות הבניה בלבד ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.
- 4.11.1 גמר בנינים: לא תנתן תעודת גמר לבנין כל עוד לא הוגשה תכנית גמר ולא הושלמו כל העבודות הדרושות, לשביעות רצונו של המהנדס.
- 4.11.2 לא יאוכלס בנין ולא ישתמשו בו, כל עוד לא קבל תעודת גמר.
- 4.12.1 הודעות, פרסומים
או שלטים: לא יוחקן או יצויד כל שלט, כתובת או ציור על בנין או על מחקן או בקרבת בנין בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.
- 4.12.2 לועדה המקומית חהא הסמכות לפקוח מלא וקביעת תנאים בכל הענינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים או ציורים על בתים, מבני עזר, חצרות, בתי עסק, גדרות, או בכל שטח פתוח מסביב לבית.
- 4.13 הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי צבור כמפורט בסעיף 188 (ב) בחוק, יופקעו וירשמו על שם עיריית רחובות.

דרכים 5.

- 5.1 מיקום דרכים ורחביהן:
מקומות הדרכים ורחבן של אותן דרכים יהיו כמסומן בחשיריט, ואפשר לקבוע בחכנית מפורטת מקומות נוספים לדרכים, או הרחבתן.
- 5.2 איסור בנייה ועבודה בדרכים:
אין להקים בתואי דרך כל בנין ולעשות כל עבודה, למעט עבודות הקשורות בביצוע הדרך, החזקתה ותקונה, וחוף מבנית מתקנים הקשורים בשרותים ציבוריים, כגון חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב.
- 5.3 הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות
- 5.3.1 הגנה על דרכים קיימות:
פריסת חומרים או ציוד על חוואי הדרך (כביש ומדרכה) תהיה אסורה לחלוטין. כל בונה, יחוייב לגדר את אתר הבניה בצורה שתבטיח את נקיון ושלמות הדרך.
- 5.3.2 עבודות הקשורות בחסימה והטייה:
השנויים בחכנית זו לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית או עיריית רחובות לגבי בדיקה, אחזקה וטפול של ביבים, תעלות, צנורות מים, תיעול, או מתקנים אחרים הקשורים בכך להלן מתקנים הנמצאים מעל הדרך או מחתה והועדה המקומית או עיריית רחובות יהיו מיופי כח לבדוק ולתחזק אותם מתקנים, 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, וכך לקבוע את גבהם, צורתם, חומריהם ואופן בנייתם.
ב. לצוות על בעלי המגרשים הנ"ל לטעת משוכות עצים, שיחים וזמורות כגדרות, או לסלק מחסומים בין קוי הבנין וקוי הדרך; וזאת בכדי לאפשר קוי ראייה נאותים למשתמשים בדרך ולמנוע ע"י כך מפגעים תעבורתיים.
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. תותר בנית חלק תחתון אטום בעובי מקסימלי של 25 ס"מ ובגובה מקסימלי של 60 ס"מ מעל פני הקרקע. הגדר כולה, או חלקה העליון מעל החלק התחתון האטום תהיה מורכבת מרשת או סורגים המפולשות לפחות ב-90% משטחם. ציר הגדר, לרבות החלק האטום ימוקם 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.

5.4.3	<u>גדר לחזית מגרש קדמית</u>	גדר לחזית מגרש קדמית תהיה בגובה מינימלי של 60 ס"מ. צורתה והרכב החמרים שלה יהיו לפי הוראות המהנדס. במקרה שהגדר תבנה כולה או בחלקה מחומר בניה אטום (בלוקים, בטון, 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	<u>לוחות מודעות ופרסומת:</u>	לא יוקמו לוח מודעות, חלון ראוה, או שלטים לפרסומת לאורך הדרכים בלי הסכמה בכתב מאת הועדה המקומית.
5.6		<u>זכות מעבר לצבור:</u>
5.6.1	<u>שטח מקורה:</u>	במקום בו התכנית קובעת כי המדרכות להולכי רגל, כולן או חלקן, עוברות מתחת לבנינים, ז.א. שקו הבניין בקומות העליונות בולט מעבר לקו הבניין בקומת הקרקע ובאזור חזית מסחרית, יש לנהוג לפי הכללים הבאים: א. תירשם הערה בטאבו לטובת הועדה המקומית לזכות מעבר חפשיה לצבור לצמיחות. ב. לשם ביצוע הרישום תהא הועדה המקומית מוסמכת בעת מתן ההיתר לדרוש יפוי כח נוסטריוני בלחי חוזר לצורך הרישום הנ"ל.
6		<u>נטיעות עצים ושמירתם</u>
6.1	<u>נטיעת עצים וצמחים:</u>	הועדה המקומית או עיריית רחובות רשאים לדרוש את נטיעתם ושמירתם של עצים, שיחים או צמחים אחרים שידרשו על ידה בשטחים פתוחים, פרטיים או צבוריים, או בחלקים מסוימים של חלקות בניה, וכן רשאית היא להחנות מתן היחרי בניה בביצוע הפעולות הנ"ל.
6.1.1		הועדה המקומית רשאית להחנות היחרי בניה בסידור גינן.
6.2.1	<u>עצים לאורך של מדרכות ודרכים:</u>	א. הועדה המקומית או עיריית רחובות רשאים להרשות נטיעתם ושמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך דרכים ומדרכות, לפי הנחיות משרד התחבורה.

שרותים הנדסיים

.7

שמירה קרקע לצרכי
ניקוז, תעול, ביוב
ומים:

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

7.2 אספקת מים, ביוב, וסילוק, מתקני תעול וניקוז, יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות מתקני תברואה העדכניות, ולהנחת דעתה של רשות הבריאות והמהנדס.

אספקת מים, ביוב
וסילוק שפכים:

7.3.1 ניקוז של קרקע ייעשה על ידי חלחול או באמצעות תעלות ניקוז סביעות או מלאכותיות, או באמצעות צנורות, לשביעות רצון המהנדס.

ניקוז:

7.3.2 ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה. יטפלו בה בעלי הקרקע, עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבעה ומקומה של קרקע כלשהיא בתחומי התכנית חייבים טפול מיוחד, יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע בכל היחר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטפול הנאותים לדעתה.

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

7.3.4 לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר את חובתו לפי סעיף 7.3.3, חוץ החקופה 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 מרעע לכך.

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

- 7.4.1 ב י ו ב :
ועדה מקומית רשאית להתנות מתן היחר בחיוב חבור הבית למערכת הביוב הצבורי הקרוב ביותר בהתאם לחוות דעתו של המהנדס.
- 7.4.2
לא יוצאו היחרי בניה לבתים מעל קומה אחת או קוסז' אלא אם כן קימת אפשרות לחבר את המכנה לרשח ביוב מרכזית בעיר.
- 7.4.3
כל בנין שאיננו מחובר לרשח הביוב הכללית יוציא את מי השפכים למערכת ביוב מאושרת על ידי רשות הבריאות, והכוללת בורות רקב ובורות סופגים בהתאם לחקנות רשות הבריאות עבור כל בנין או קבוצה בנינים שכנים.
- 7.5.1 חללות וצנורות למי גשם:
אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יותקנו מתקנים להובלת מי הגשמים לשביעות רצון המהנדס. לפני מתן היחר בניה יש לבנות חללות או להתקין צנורות להובלת מי גשמים במידות ובשפועים מספיקים, לפי אישור המהנדס.
- 7.5.2
אין לנקז מי גשמים מבנין, לרבות גגות, גזוסטראות ומרפסות, אלא אך ורק דרך צנורות מי גשמים אנכיים, ולשביעות רצון המהנדס.
- 7.6.1 אמצעים סניטריים:
לפני פיתוחה של קרקע שכתחומי התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאח בעליה ומבצעה של תכנית כל שהיא למלא, עד להוצאת היחר לבניה, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים, בין היחר פינוי ערמות זבל, גרוטאות וכיו"ב.
- 7.6.2
מבנה לרכוז האשפה בחצר או בקומח העמודים, לצורך הרקה ע"י הרשות העירונית סעון אשור רשות הבריאות שיהיה חלק בלתי נפרד מהיחר הבניה.
- 7.7.1 אספקת מים:
אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבתים לאורך או מחתת כל דרך, או בכל חלקה שהיא, בלי תעודה היחר מאת הועדה המקומית, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים של עיריית רחובות.
- 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 במרחק שיהיה מוצדק בכל מקרה לשם מניעת זהום מי הבארות.
- 7.7.4
על מנת להבטיח אספקת מים חקינה לכל בנין - רשאית הועדה המקומית להתנות מתן היחרי בניה בהתקנת כל המחקנים 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 נכסים להתקיף חיבור חשמל תת-קרקעיים בכל מקום שהדבר ייראה לה במקום להעבירם בקוים עליים.
- 7.8.1
אין להקים כל בנין מחתח לחוסי 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 הקוו הוא בן 22 ק"ו, או 6.3 ק"ו, או במרחק של פחות מ-2 מ' אם הקו הוא בעל מחתח נמוך. במידה וישחננו 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 חכניות מפורטות לבצע אספקת זרם מקו מחתח גבוה באמצעות תחנות טרנספורמציה במכנים 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 לתקן המתאים או אם אין כזה, בהתאם להצעת תקן עדכנית.
- 7.10.2
הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בניה בהגשת חכנית מתאימה 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.

חלוקה לאזורים

8.

- 8.1 קביעת תכליות:
לא יישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באיזור המסומן בחשריט, 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 תשכ"ד - 1965 (שמוש חורג). לצורך כך רשאית הועדה המקומית להכין רשימה של שימושים חורגים ובנינים חורגים אשר תהיה בסיס לכל פעולות אשר הועדה המקומית תבצע לפי פרק ז' כמצוין בחוק.
- 8.3 היתר בניה חורג:
מקום - שבשעת 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 שהורשתה בהיתר הבניה, עד שיחול שינוי בהחזקת הבנין או בבעלותו, בתנאי שהקמתו חגמר חוך תקופת תפוא של היתר הבניה.
- 8.4 שטח מגרש מינימלי:
מגרש בנייה באחד האזורים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים בטור "האיזור", יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בטור "שטח מגרש מינמלי" של הלוח, עבור אותו איזור, אלא אם צויין אחרת בחשריט.
- 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 מחצית שטחן.

8.8	<u>בניה באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד.</u>	
8.8.1	מוסך פרטי לכלי רכב להלן "מוסך" כמוגדר בפרק 2.24 יהיה כפוף להוראות הבאות:	<u>מוסך פרטי:</u>
8.8.1.1	במוסך למכונית אחת לא תעלנה מידותיו הפנימיות על 3.0 מ' ברוחב, 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 בתשריט, 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 במספר) 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	תותר בניתו של כל מבנה עזר יחיד מלבד מוסך פרטי, ובנוסף לו. הבניה תהיה כפופה להוראות הבאות:	מבני עזר (להוציא מוסך פרטי):
8.8.2.1	השטח הכולל של מבני העזר לא יעלה על 15 מ ² , 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. בתוך קווי הבנין המותרים. באם החזית האחורית של המבנה מרוחקת מהגבול האחורי של המגרש מרחק קטן מ-15 מ', יוקם מבנה העזר בצמוד לגבול האחורי של המגרש, ובפינת המגרש.	
8.8.2.3	מבנה עזר שהוקם על גבול מגרש שכך לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחין לצד המגרש השכך.	
8.8.3	במגרש משותף לשני דיירים, כאשר הבית של שניהם הוא עם קיר משותף תותר חוספת בניה ע"ה כל אחד משני הדיירים, בצורה כזו שסך הכל הבניה הקיימת והמוצעת לגבי כל אחד מן הדיירים תעמוד בתנאי האיזור, וכן יתקיימו לגבי החוספת התנאים הבאים:	חוספת בניה במגרש משותף:
8.8.3.1	החוספת תהיה צמודה לבנין הקיים.	

במידה והתוספת תבוצע 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.	8.8.3.2	
במידה והתוספת אינה מבוצעת עד לגבול המשותף, היה תהיה לאורך לא יותר מ-9 מ' מקיר הבית הקיים, ובלבד שהמרחק שבין שני חלקי הבית הדו-משפחתי לא יפחת ממחצית האורך.	8.8.3.3	
תותר כנייה של חדר בתוך עליית הגג בתנאים הבאים:	8.8.4	<u>בנייה בעליית הגג:</u>
שטח הרצפה של החדר הנ"ל יהיה לא יותר מ-12 מ'.	8.8.4.1	
השטח הבנוי של החדר הנ"ל ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים.	8.8.4.2	
<u>בניה על פי תשריט בינוי</u>		8.9
בכל מקום לגביו קיימת הוראה בתכנית זו, או בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או המהנדס, תוגש חכנית בינוי.	8.9.1	<u>הדרישה לתכנית בינוי:</u>
<u>רשימת תכליות</u>		8.10
הועדה המקומית תאשר בקשות להיחרי בנייה בכל איזור מן האיזורים כמסומן בתשריט בהתאם לרשימת התכליות דלהלן:	8.10.1	<u>הוראה כללית:</u>
בכל מקום בחחומי התכנית תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר החקנת קווים ובניית מחקנים לאספקת ולהסדרת הביוב, התעול, המים, החשמל, הטלפון וכיוצא בזה וכל שרות הנדסי צבורי אחר.	8.10.2	<u>שרותים הנדסיים:</u>
באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד יותרו התכליות הבאות:	8.10.3	<u>אזור מגורים א' ו-א' מיוחד:</u>
בתים חד משפחתיים	8.10.3.1	
בתים דו-משפחתיים	8.10.3.2	
סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו הבית, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או לכל הפרעה אחרת, כפוף לאשור רשות הבריאות, ובתנאי נוסף שלא ישתמשו במכונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומת מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין.	8.10.3.3	
מוסף פרטי ו/או מבנה עזר כמצויין בפרקים 8.8.1 ו-8.8.2.	8.10.3.4	
גני ילדים ופעוטונים פרטיים בהתאם לתכנית מפורטת.	8.10.3.5	
אזור מסחרי שכונחי בהתאם לתכנית מפורטת.	8.10.3.6	
בניני צבור ומוסדות צבור בהתאם לתכנית מפורטת.	8.10.3.7	

באזור המסומן כחזיח מסחרית יותרו התכליות הבאות:	8.10.4	<u>חזיח מסחרית:</u>
בקומות המגורים - כמו באזורי המגורים המחאימים.	8.10.4.1	
חנויות למסחר קמעונאי.	8.10.4.2	
משרדים ושרותים אישיים.	8.10.4.3	
באזור מסחרי תותרנה התכליות הבאות:	8.10.5	<u>אזור מסחרי:</u>
בקומות המגורים כמו באזורי המגורים המחאימים.	8.10.5.1	
מוסדות צדקה.	8.10.5.2	
מועדונים למבוגרים (פרט למועדונים למשחקי הימורים) ומוסדות השכלה, בתי 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	
בניני עסק להחקהלות צבורית, באשור הועדה המקומית.	8.10.5.4	
בתי 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 במנועים חשמליים בלבד.		
ד. כפופים לאשור רשות הבריאות.		
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	
בתי שעשוע ובידור.	8.10.5.10	
בתי שמוש צבוריים כפוף לאשור רשות הבריאות.	8.10.5.11	
מקלטים.	8.10.5.12	
שמוש לתכלית מיוחדת ייקבע על ידי הועדה המקומית על פי חכנית בינוי.	8.10.6	<u>מגרש מיוחד:</u>

באזור לבנינים צבוריים יותרו התכליות הבאות:	8.10.7	<u>אזור לבנינים 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 התכליות הבאות:	8.10.8	<u>שטח צבורי פתוח:</u>
גנים צבוריים, חורשות ושדרות.	8.10.8.1	
מגרשי ספורט ומשחק.	8.10.8.2	
מתקנים 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, שתכליתם 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 התכליות הבאות:	8.10.9	<u>שטח פרטי 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 היסטוריים והתישבותיים:</u>
באזור חקלאי יותרו בניה ושמוש בקרקע הדרושים במישרין ליצור, לעבוד חקלאי של האדמה או גידול בעלי חיים.	8.10.11	<u>אזור חקלאי:</u>

סמכויות מיוחדות

9.

9.1 סמכות ועדת המשנה לביצוע האמור בתקנון יפה כסמכותה של הועדה המקומית אלא אם צוין אחרת.

9.1 סמכות ועדת המשנה:

9.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא היתר בנייה אם שלדעתה צורתו עלולה להפריע לביצוע התכנית הזאת או כל תכנית מפורטת.

9.2 סרוב להעניק היתר בניה:

9.3 כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשמוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים, למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הצרמת חמרי עבודה, צרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השמוש. כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

9.3 מניעת מטרד:

9.4 במגרשים שצורתם אינה רגולרית או שמידותיהם קטנו ביותר בגלל הפקעה לצורך הרחבת דרכים או לצורך שטח צבורי פתוח - יהיה מותר בתכנית מפורטת להפחית מכסימום 1/5 מהמרווחים הצדדיים והאחוריים המסומנים בסורי המרווחים המינימליים של לוח החלוקה לאזורים, אחריה לא תנתן כל הקלה נוספת.

9.4 הקלה למגרשים לא רגולריים:

מבנים מסוכנים והריסה

9.5

9.5.1 אם נראה לוועדה המקומית כתוצאה 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, גדרו פינוריו מאנשים הריסתו וכיו"ב לפי חוות דעתו של המהנדס וזאת בכדי למנוע כל סכנה או מטרד מהמשתמשים בבנין או להם (לפי סעיף 10-1), ולא התחילו בנקיטת האמצעים הנדרשים בצוו, חוך פרק זמן שייקבע ע"י המהנדס, או אם לא נמצא כל בעלים או מחזיקים, תבצע הועדה המקומית את כל הפעולות הנדרשות, לרבות הריסת המבנה או חלקים ממנו.

9.5.1 מבנים מסוכנים (סכנה ליציבות):

9.5.2 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 תקונו של הבנין, או חלקים ממנו, ו/או פינוריו מדייריים.

9.5.2 מבנים מסוכנים (סכנה מידית):

9.5.3 כל ההוצאות שהוציאה הועדה המקומית בקשר הפעולות המצוינות בפרקים 9.5.2, ייגבו מבעל הבית.

9.5.3 הוצאות:

נספח ב'

רשימת חכניות מפורטות קיימות הנשארות בחוקף. רח/2/234 R
 רח/1051
 רח/3/228
 חגפ/1/234

נספח ג' 1

מרווחים מינימליים במ"א		אורך חזית מגרש קדמי מינימלי במ"א	מס. יחידות דיור מקסימלי	% בניה נטו מקסימלי כולל מרפסות והדרי מדרגות			מספר קומות מקסימלי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	צ'ון בתשריט		
קדמי	צדדי	אה		קומת סה"כ	קומת קרקע						
6	4	6 או לפי התשריט בת.ב.ע.	20 או לפי הקיים, אך לא פחות מ-16	1 יח/מגרש	50	25	25	2	500	כחם	מגורים א
				2 יח/מגרש	50	25	25	2	600		
לפי חכנית רח/3/228									כחם עם פסים צהובים אלכסונים	מגורים מיוחד	
						12 מסחרי		קו סגול	חזית מסחרית		
	4	5 או לפי התשריט בת.ב.ע. או בחכנית בינוי	20		90	30	30	700 או לפי הקיים	חום מוחט חום כהה	שטח לבנייה צבוע	
בהתאם לחכנית מפורטת עם בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.									ירוק מוחט ירוק כהה	שטח צבוע מתוח	

הערה: באזור מגורים א, ניתן יהיה להגדיל שטח אחת משתי הקומות עד ל-30% משטח המגרש, בתנאי שכה"כ אחוזי הבניה ישארו כמצויין.

בחזית מסחרית-: (1). סה"כ אחוזי הבניה (כולל מסחרי) יהיו בהתאם למצויין באזור המתאים.

(2). סה"כ יחידות הדיור בהתאם למצויין באזור, כאשר כל יחידה מסחרית של

40 מ"ר תחשב כיחידת דיור.

ק"י הבניה לתוספות בניה לבנינים קיימים יהיו בהתאם ללוח האצורים.