

תכנית מס' רח/2010 - שינוי תכנית מתאר מקומית

מסמך מס' 1 - התכנית (תקנות)

חתימות המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רוה  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

<p>חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p>	
<p>תכנית מתאר/מפורטת מס' <u>2010/</u> <u>25</u> בושיבה מס' <u>25</u> מיום <u>17.9.86</u> הוחלט להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מרכז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.</p>	
<p><u>10.1</u> י"ר הועדה</p>	<p><u>[Signature]</u> חתימת</p>

<p>משרד הפנים מנחה מרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p>	
<p>אישור תכנית מס' <u>2010/</u> <u>25</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>11.9.95</u> לאשר את התכנית.</p>	
<p><u>[Signature]</u> י"ר הועדה המחוזית</p>	<p><u>[Signature]</u> סמנכ"ל לתכנון</p>

**תאריך:**

-	לדיון בוועדה המקומית.	1.5.86
-	לדיון בוועדה המחוזית.	2.11.86
-	לדיון בוועדה המחוזית - עדכון.	1.8.87
-	לדיון בוועדה המחוזית - עדכון מס' 2.	11.1.88
-	להפקדה.	1.2.88
-	למתן תוקף.	8.1.92
-	למתן תוקף - עדכון.	1.4.93
-	למתן תוקף - עדכון מס' 2.	19.10.93
-	למתן תוקף - עדכון מס' 3.	1.2.95

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' רח/2010 - שינוי תכנית מתאר מקומית.
2. **מסמכי התכנית:** מסמך מס' 1 - התכנית (תקנות).  
 מסמך מס' 2 - תשריט בקנ"מ 1:1250 הכולל ביאורים, תרשים סביבה, תכנית מצב קיים ומפת מפתח לתכניות מפורטות קיימות.  
 מסמך מס' 3 - תשריט בקנ"מ 1:1250 הכולל תכנית מצב מוצע, תשריט מתחמי תכנון, ותשריט סיווג לאזורי משנה מבחינת התמריצים והמרת זכויות בין הקומות.
- המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
3. **גבולות התכנית:** גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. **שטח התכנית:** 312.1 דונם.
5. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים.
6. **ה מ ק ו ס:** רחובות, משני צדדי רח' הרצל, מרח' יהושע חנקין וממכון ויצמן בצפון ועד רח' עזרא ורח' הרשנזון בדרום, ומשני צדדי רח' לבקוביץ מרח' הרצל במזרח ועד רח' עמיאל רוז'נסקי במערב.
7. **גושים וחלקות:** גוש: 3647  
 חלקות: 91, 93, 114-116.  
 חלק מחלקות: 8, 81, 92.

<u>גוש: 3701</u>									
חלקות: ,520-518 ,620-615 ,655-647 ,677 ,678									
.780									
חלק מחלקות: 3, 555, 658, 661.									
<u>גוש: 3702</u>									
חלקות: 5, 15, 192, 194, 195, 204, 205, 220.									
חלק מחלקות: 212, 215, 219, 221.									
<u>גוש: 3703</u>									
חלקות: 30-17, 48, 49, 67-65, 69, 73, 79-75, 82,									
85, 93, 115, 130, 131, 133, 160, 163, 166, 169,									
170, 248, 255, 276, 280, 281, 286-283, 290,									
307, 319-317, 332-330, 360, 398, 399, 409-405,									
494-485, 507, 508, 515, 532-526, 581, 582,									
595-587, 699, 700, 733, 746, 747, 749, 750,									
753, 754, 760, 761, 768, 770, 855-850, 998,									
999, 1002, 1004, 1020, 1025-1022, 1049, 1066,									
.1067									
חלק מחלקות: 9, 50, 55, 97, 114, 123, 179, 188,									
190, 200, 309, 596, 776.									
<u>גוש: 3704</u>									
חלקות: 1, 2, 8, 13, 15, 19, 48, 50, 52, 60-54,									
122, 156, 172-169, 190, 191, 194, 198-196, 200,									
201, 235, 244-242, 249, 257, 303-297, 305, 310,									
319-316, 336, 339, 341, 342, 380-378, 382, 397,									
398, 405, 406, 504, 510-507, 528, 529, 531,									
532, 549-547, 562, 563, 568, 585-582, 587, 589,									
591, 594, 593, 612-603, 621-618.									
חלק מחלקות: 47, 126, 173, 192, 536, 565, 569,									
.570									

8. בעלי הקרקע: שונים.

9. היוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.

10. הנחיה וריכוז התכנון:

עיריית רחובות, מינהל ההנדסה, יוסף נחמני, אדריכל ומתכנן ערים, מהנדס העיר.

11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

## 12. יועצים לתכנון

ניתוח כללי ושמאות: אינג' שמואל פן.  
 תכנון תנועה: אינג' ז'אן ברטל.  
 ניתוח מערכות מסחר ושירותים עסקיים: דר' נחום בן אליא.  
 יעוץ משפטי: נילי ברעם, עו"ד.

## 13. מטרת התכנית

א. קביעת אזורי בניה כדלקמן:

- (1) אזור מגורים א'.
- (2) איזור מגורים ב'.
- (3) איזור מרכזי - מגורים.
- (4) איזור מרכזי - מעורב מסחר ומגורים.
- (5) איזור מרכזי - מסחר.
- (6) איזור למרכז עסקים ראשי.
- (7) איזור למרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי.
- (8) איזור מסחרי מיוחד ולתכנון בעתיד.
- (9) מגרש מיוחד.
- (10) מגרש לבית קולנוע.
- (11) שטח לבנייני ציבור.
- (12) שטח למוסד ציבורי.
- (13) שטח ציבורי פתוח, שבילים ודרכים להולכי רגל.
- (14) שטח פרטי פתוח.

ב. קביעת שטח לדרכים, דרכים משולבות, מדורחב, הרחבת דרכים וביטול דרכים, ודרכים פרטיות.

ג. קביעת שטחים לחניה ציבורית, קביעת חניונים ציבוריים בבניינים פרטיים, קביעת חניונים פרטיים והוראות בדבר הסדרי תנועה וחניה.

- ד. חלוקה למתחמי תכנון וקביעת זכויות והוראות הבנייה בהם.
- ה. קביעת אזורים שהבנייה בהם תיעשה על-פי תכנית מפורטת נפרדת.
- ו. קביעת איזורים שהבנייה בהם תיעשה על-פי תכנית בינוי.
- ז. קביעת איזורים שהבנייה בהם תיעשה על פי הוראות בניה ללא תכנית בינוי.
- ח. קביעת איזורים לאיחוד וחלוקה מחדש, קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים וקביעת שלבי ביצועם.
- ט. קביעת הוראות בדבר בניה בקיר משותף.
- י. קביעת שטח פרטי פתוח המשמש כמעבר להולכי רגל.
- יא. קביעת זכות דרך (זכות מעבר).
- יב. קביעת מבנים להריסה.
- יג. קביעת הוראות בדבר העברת זכויות מחלקה לחלקה בבעלות אחת ובבעלויות שונות, בהסכמת הבעלים.
- יד. קביעת יעודים ציבוריים בתוך מבנים פרטיים (הפקעה לצרכי ציבור של חלקי מבנה), בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמת הבעלים.
- טו. קביעת הנחיות לשימושים חורגים.
- טז. קביעת הוראות לשימור אתרי התיישבות, ערכי טבע ונוף.
- יז. קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

#### 14. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לרחובות רח/2000, בנוסח המופקד או זה שיאושר.

מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית רח/2000, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

15. יחס לתכניותא. יחס לתכניות מאושרות(1) תכניות מבוטלות

רח/178.  
 רח/101/2.  
 רח/101/3.  
 רח/122/ב'6.  
 רח/138.  
 רח/138/א'2.  
 רח/155/1.  
 רח/155/א'1.  
 רח/194.  
 רח/805.  
 רח/1500/2.  
 רח/677/7301, 678).

(2) תכניות שקטעים מהן הנכללים בתכנית זו יבוטלו

רח/122.  
 רח/22/6.  
 רח/170.  
 רח/750/א'1.  
 R-6.

(3) תכניות שקטעים מהן הנכללים בתכנית זו ישונו בהתאם להוראות תכנית זו

רח/9/3.  
 רח/9/4.  
 רח/143/1 (התכנית בתוקף למעט יעוד שטחים נוספים לצרכי ציבור כמצוין בתכנית זו).  
 רח/146 (התכנית בתוקף למעט יעוד שטחים נוספים לצרכי ציבור כמצוין בתכנית זו).  
 רח/550/ג'1 (התכנית בתוקף למעט זכות מעבר דרך החלקה)

בכל המקרים בהם התכניות תשונינה, אין השינוי חל על שטחים המיועדים לצרכי ציבור.

ב. יחס לתכנית מתאר רח/2000/ב' - קביעת הוראות בניה למרתפים

כל הוראות תכנית המתאר רח/2000/ב' יחולו בתחום תכנית זו, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו.

## 16. תכליות ושימושים

בשטח התכניות יותרו התכליות והשימושים על סיווג האיזורים כדלקמן:

### 16.1 באיזורי מגורים

- א. בניני מגורים.
- ב. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגוריו גם למטרת משרד הקשור לעיסוקו.
- ג. דירות אולפנא (סטודיו) - באישור מיוחד של הועדה המחוזית בתכנית.
- ד. דיור מוגן, באישור הועדה המחוזית.

### 16.2 באיזור מרכזי מעורב מסחר ומגורים

- א. כל השימושים המותרים באיזור מגורים.
- ב. משרדים - ובלבד שלא ישמשו חדר מדרגות או מעלית משרדים ודירות גם יחד באותו בנין.
- ג. שימושים מסחריים רק כמפורט להלן: מסחר קמעונאי שאינו גורם, לדעת הועדה המקומית, מטרד אסתטי או מטרד של רעש וזיהום לדיירי הבית ולסביבתו ואשר שעות פעילותם מוגבלת לזמני פתיחתן של חנויות בלבד.

### 16.3 באיזור מרכזי מסחרי

- א. מסחר קמעונאי.
- ב. משרדים.
- ג. בתי-אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.

### 16.4 באיזור מרכזי עסקים ראשי

- א. כל השימושים המותרים באיזור מרכזי מסחר.
- ב. בתי עינוג (בתי קולנוע, מועדוני לילה וכיו"ב).
- ג. מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבניינים סגורים.

16.5 באיזור למרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי

- א. כל השימושים המותרים באיזור מרכז עסקים ראשי.
- ב. בית העיריה.
- ג. אולם מופעים עירוני.
- ד. אולמי אירועים ושמחות.
- ה. תחנות תידלוק לפי הוראות ת/מ/א/18' ועפ"י תב"ע מפורטת.
- ו. מוסדות לשירות הציבור.
- ז. מגורים ודיור מוגן לקשישים.

16.6 במגרש מיוחד

- א. בנין ציבורי.
- ב. מוסד ציבורי.
- ג. מגורים.

16.7 בשטח למוסד ציבורי

- א. משרדים ומוסדות ממשלתיים.
- ב. מוסדות חינוך.
- ג. מועדונים לילדים לנוער ולמבוגרים.
- ד. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ה. מוסדות בריאות.
- ו. מוסדות דת.
- ז. מוסדות סעד ורווחה.
- ח. מוסדות לשירות הציבור שלא למטרת רווחים.
- ט. מוזיאונים וספריות.
- י. מגרשי משחקים, (מעל 5 דונם עפ"י תב"ע מפורטת).



יא. מקלטים ומחסים ציבוריים.

יב. בתי שימוש ציבוריים.

יג. מבנים ומתקנים לספורט עפ"י תב"ע מפורטת.

#### 16.8 בשטח לבנייני ציבור

א. בנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות.

ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט, וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.

ג. משרדי העיריה, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסים ציבוריים.

ד. מועדוני נוער עפ"י תב"ע מפורטת.

#### 16.9 בשטח ציבורי פתוח

א. ככרות, גנים, חורשות ושדרות.

ב. מתקני גן.

ג. מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים, ושבילים להולכי רגל בשטחים שמעל 3.0 ד' רק עפ"י תב"ע מפורטת.

ד. מקלטים ציבוריים.

ה. קיוסקים - על פי תכנית בנין ערים מפורטת נפרדת.

ו. תחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות.

ז. חניון ציבורי תת-קרקעי.

ח. בתי שימוש ציבוריים.

#### 16.10 בשטח פרטי פתוח

א. פיתוח לצורך נגישות ומעבר לחזיתות מסחריות. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין שלפיה תעמוד הזכות לציבור לצמיתות ללא תמורה לעבור בשבילים המסומנים כשטח פרטי פתוח בכל עת.

16.11 בדרכים וחניונים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעות ותת קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות וכיו"ב בלבד.
- ה. גינון.
- ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ז. חניה על קרקעית ותת קרקעית.
- ח. שירותים ציבוריים בחניה תת קרקעית.
- ט. ביתנים זמניים (פרגודים) לבתי קפה ומסעדות במדרכה בלבד עפ"י תב"ע מפורטת.
- י. תחנות תידלוק - לפי הוראות ת/מ/א'18 ועפ"י תב"ע מפורטת.

16.12 מגרש לבית קולנוע

בית קולנוע.

16.13 איזור מסחרי מיוחד - ותכנון בעתיד

- א. כל השימושים המותרים באיזור מרכז עסקים ראשי.
- ב. שוק.

הערה: מערכות תשתית על קרקעות ותת קרקעיות תותרנה בכל האיזורים.

**17. האיזורים והוראות הבנייה**

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והכונות הבנייה בהם:

מס'	תאריך	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מני' במ"ר	שטח מגרש מני' במ"ר	תכנית חקרקע ב-א	מספר קומות מקסי'	סה"כ שטח בניה ב-א	קוי בנין			ת"ר
								אחורי	צדדי	קדמי	
1	מגורים א'	כתום עם פסים אלכסוניים בכתום כהה	18	600	25	2	50	6	4	5	2 יח"ד למגרש מניימלי.
2	מגורים ב'	כחול	20 א' עפ"י התשריט	700 א' עפ"י התשריט	30	3	90	6	4	5	8 יח"ד לדוגם.
3	מגורים קיים	צהוב	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	לא תותר תוספת בניה למעט סגירת מרפסות קיימות אלא במקרים בהם שיעור הבניה נמוך מהמוותר באיזור מגורים מרכזי מוצע, ואזי יחזי הוראות הבניה כבאזור מגורים מרכזי מוצע.						
4	מגורים מרכזי- מוצע	כתום עם פסים אלכסוניים מאולבים בכתום כהה	18	700	40	5 ע"ע	150	6	5	5	

מס' מי	תאריך	הסמך	החומר	שטח מוגרש במ"ר	רוחב חזית מ"ר	שטח מוגרש במ"ר	תכנית הקרקע ז-ב	מספר קומות מקסי'	סח"כ שטח בניה ז-ב	קני בניה			מס' מי
										אחרון	עודי	קדמי	
5	1. רחצה חי לחלן. 2. ר"י סעיף 35 לחלן.	ע"י התשריט	ע"י התשריט	700	18	700	-5 40 מוגרש	5 לססחר ומשרדים או 1-2 לססחר + קי עמודים 3-4 + למגורים	140	-5 5 מוגרש	-5 5 מוגרש	6	5
6	1. שטח דירה בממוצע יהיה 110 מ"ר. 2. בסיס הזכויות ומפתח המרה בין קומות ראה סעיף ג' בהערות לחלן.	ע"י התשריט	ע"י התשריט	700	18	700	-5 40 מוגרש	5 לססחר ומשרדים או 1-2 לססחר + קי עמודים 3-4 + למגורים	140	-5 5 מוגרש	-5 5 מוגרש	6	5
7	בסעיף הזכויות ומפתח המרה בין קומות ראה סעיף ג' בהערות לחלן.	ע"י תכנית מפורטת הכוללת בנינו.	ע"י תכנית מפורטת הכוללת בנינו.	700	18	700	-5 40 מוגרש	5 לססחר ומשרדים או 1-2 לססחר + קי עמודים 3-4 + למגורים	140	0	0	6	5
8	בסעיף הזכויות ומפתח המרה בין קומות ראה סעיף ג' בהערות לחלן.	ע"י תכנית מפורטת הכוללת בנינו.	ע"י תכנית מפורטת הכוללת בנינו.	700	18	700	-5 40 מוגרש	5 לססחר ומשרדים או 1-2 לססחר + קי עמודים 3-4 + למגורים	140	0	0	6	5

מס' מי	תאריך	היגיון בתשרי	רומב חזית מיני במ"ד	שטח מגרש מיני במ"ד	תכנית הקרקע ז-א	מספר קומות מקסי'	סה"כ שטח בניה ז-א	קוי בנין			תערו ת
								קדמי	צדדי	אחורי	
9	מרכז עסקים ראשי ומרכז אחרתי	כתום עם פסים תומים אלכסוניים מותחם חום כהה	עפ"י תכנית מפורטת הכוללת בניו.	140	0	0	0	0	0	0	זכויות הבניה עפ"י חשטה נטו.
10	מסחרי מיוחד לתכנון בעתיד	אפור עם פסים אלכסוניים מותחם חום כהה	עפ"י תכנית מפורטת הכוללת בניו.								
11	מגרש מיוחד	פסים כתומים אלכסוניים מותחם כתום	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	40	4	150	5	5	6	
12	מגרש לבית קולנוע	פסים כתומים באלכסון מותחם אפור	לא תותר תוספת בניה לאולם הקולנוע למעט לצורך שיפוצים ושיפור תנאי התפעלות, עפ"י תכנית בניו באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	3	5	5	5	5	

מס' ת	תאריך	הסמך	החומר	החומר	החומר	החומר	החומר	החומר	החומר	החומר	החומר	קוי בנין			סך"כ שטח בנייה 2-2%
												אחרון	צדדי	קדמי	
13	שטח לבנייה ציבור	חום מותחם חום כהה	16	700	30	3	90	5	4	6	שטח בנייה 2-2%	6	4	5	90
14	שטח למוסד ציבורי	כתום מותחם חום כהה	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	30		90					6	4	5	90
15	שטח ציבורי פתוח	ירוק	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור			
16	שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור			
17	דרך קיימת	חום	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור			
18	דרך מוצעת	אדום	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור			
19	דרך משולבת לרכב ולחולכי רגל	פסים אלקטרוניים בירוק וחום או אדום	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור	על-פי התכליות המתוות באיור			



הערות והנחיות מיוחדות:א. הנחיות בדבר קווי בנין

- (1) קו בנין צדדי לקומת קרקע המשמשת למסחר ברח' הרצל יהיה 5 או 0 כמופיע בתשריט בתנאי שתתאפשר גישה נוחה לחלק האחורי של המגרש.
- (2) שיעור קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה כשיעור קו בנין צדדי.
- (3) בחניונים תת קרקעיים יותר קו בנין -0- בכל הכיוונים.
- (4) קו בנין למשרדים מעל מסחר יהיה 5 מ', באם ניצול אחוזי הבניה מאפשר זאת, אף אם קו הבנין המותר בקטע זה למסחר הינו -0-.
- (5) קווי הבנין המופיעים בתשריט הינם הקובעים, גם אם הם שונים מהכתוב בטבלה.
- (6) קולונדה תותר בקו בנין -0- בתחום המגרש (ר' הוראות להלן בסעיף 26).
- (7) גלריה למסחר תותר בקו בנין -0- באם הינה מעל קולונדה אף אם קו הבנין בפועל גדול יותר, וזאת באיזורים מסחריים בלבד.

ב. תוספות בניה, שינויים ושיפוצים בבנינים קיימים

לבנינים קיימים ניתן יהיה להוציא היתר לבניה נוספת ולשינויים או לשיפוצים רק אם אין הבניה הקיימת ו/או התוספת המבוקשת סותרות הוראות תכנית זו. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות הוצאת היתר בשיפוץ הבנין הקיים כולו או חלקו, להנחת דעתה של הועדה המקומית.

ג. המרת זכויות בקומות

באיזור בניה מרכזי - מעורב מסחר ומגורים, ובאיזור בניה מרכזי מסחר, בסיס הזכויות הינו 30% בקומת קרקע + 110% ביתר הקומות, ניתן להמיר זכויות בניה לקומת הקרקע מהקומות העליונות באופן אחיד וממוצע לכל תחום התכנית עפ"י היחס 1 מ"ר בקומת קרקע שווה ל-2.8 מ"ר בקומות שמעל הקרקע.

לצורך חישוב ההמרה יהיו מגורים ומשרדים שווים בערכם. בקשה לסטייה מן הממוצע הנ"ל תוגש ע"י תב"ע מפורטת ובצירוף דו"ח שמאי.



ד. גודל מינימלי של בתי אוכל, חנויות מזון וחנויות לממכר קלטות יהיה 40 מ"ר.

ה. גודל מגרש מינימלי יהיה כמפורט בתשריט. חלוקה תיעשה רק על פי תכנית מפורטת הכוללת חלוקה או איחוד וחלוקה מחדש.

#### ו. דיוור מוגן

ניתן יהיה באישור הוועדה המחוזית להקים בנין לדיוור מוגן לקשישים או להסב בנין מגורים לבנין דיוור מוגן לקשישים בתנאים הבאים:

(1) הדירות במבנה יהיו לשימושם של בני אדם אשר הם (או במקרה של זוג - אחד מהם לפחות) בגיל שלמעלה מ-65 שנה.

(2) מבנה כזה יירשם ויופעל כיחידה אחת באופן שאחזקתו תיעשה ע"י בעל ההיתר או מטעמו.

(3) לא יוצא היתר בניה לדיוור מוגן לפני שתירשם ע"י יו"ר הוועדה המקומית הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין שהמבנה ישמש לדיוור מוגן ויירשם כיחידה אחת ולא כבית משותף.

(4) הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות בהיתרי הבניה תנאים להבטחת תפעולו של המבנה כדיוור מוגן לקשישים.

(5) השירותים המשותפים ירוכזו בקומת הקרקע או במרתף.

(6) זכויות הבניה תהיינה כבאיזור מגורים - דירות אולפנא.

#### ז. דירות אולפנא

ניתן יהיה באישור הוועדה המחוזית להקים בנין של דירות אולפנא בתנאים הבאים:

(1) מבנה של דירות אולפנא יירשם ויופעל כיחידה אחת באופן שאחזקתו תעשה על ידי בעל ההיתר או מטעמו.

(2) לא יוצא היתר בניה לדירות אולפנא לפני שתירשם ע"י יו"ר הוועדה המקומית הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין שהמבנה ישמש לדירות אולפנא ויירשם כיחידה אחת ולא כבית משותף.

(3) הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות בהיתרי הבניה תנאים להבטחת תפעולו של המבנה על ידי בעל ההיתר.

ח. הוועדה המקומית תהא רשאית להמיר שימוש ממגורים למשרדים בקומה אחת בבנין שמעל חנויות בתנאי שהשימוש המוצע למשרדים לא יהיה בו כדי לפגוע מכל בחינה שהיא בדיירי הבנין. לא ישמשו חדר מדרגות ו/או מעלית דירות מגורים ומשרדים גם יחד באותו בנין.

### 18. חישוב אחוזי הבניה

א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מ-70% מהשטח הרשום של החלקה במועד אישור תכנית אלא אם כן ייקבע אחרת בתכנית זו, ושיעור זה יכלול גם את הפקעות העבר.

ב. בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט למפורטים להלן:

קומת עמודים מפולשת, סטוין (קולונדות) חיצוניים, מעברים בין חנויות (פסגיים) הפתוחים לכלל הציבור, מקומות חניה למכוניות, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכלל הדיירים כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה, חדר למיתקני גז, ארובה המשמשת לאורור חדרי שירותים, פירי צנרת ומעליות, מרפסות גג בלתי מקורות, כרכובים ובלטות כמפורט בסעיף 29 להלן, מחסן משותף בקומת עמודים עד לגודל של 25 מ"ר.

ג. באיזורים בעלי שימוש מסחרי לא יחושבו באחוזי הבניה חדרי מכונות למערכות מכניות הנחוצים לתפקוד הבנין, גדלם ומיקומם יהיו להנחת דעתו של מהנדס העיר.

ד. מרתפים - במרתפים יחושבו באחוזי הבניה השימושים המסחריים בלבד, לרבות מחסנים מסחריים וכיו"ב, בכפוף להוראות תכנית רח/2000/ב'. בבניני מגורים יותרו מחסנים פרטיים בגודל של עד 4 מ"ר לדירה אשר לא יחושבו באחוזי הבניה. בבניני משרדים יותרו מחסנים בשטח 10% משטח המשרד אשר לא יחושבו באחוזי הבניה בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור.

ה. מחסנים בחניות גדולות - בחניות ששטחן מעל 750 מ"ר יותרו, בנוסף מחסנים בשטח כולל של 30% מהשטח הבנוי בלא שיחושבו באחוזי הבניה, ככל שימוקמו בקומות מרתף של הבנין ולא ישמשו כמקום למכירה ובתנאי של קשר ישיר בין המחסן והחנות.

**19. תמריצים**

המבחן למתן תמריצים עבור פיננוי יהיה על פי המצב הפיזי בפועל והמצב המשפטי סמוך לפני מועד הוצאתו של היתר הבניה.

**המצב הפיזי** - לשם הוכחת המצב הפיזי יומצא תחשיב שיכלול את כל הפרטים הנחוצים לגבי הבניה בפועל. בניה שיש לגביה צו הריסה לא תובא בחשבון מנין התמריצים.

**המצב המשפטי** - לשם הוכחת מצב הבעלות וזכויות החזקה, יומצא תצהיר ערוך על ידי ער"ד שיצביע על המצב המשפטי וכן יומצאו החוזים השווים לענין. התצהיר והחוזים יבדקו על ידי היועץ המשפטי של העיריה וחוות דעתו תקבע בנין זה.

**ח ז י ת** - פרושו חנות שחלון הראוה שלה פונה לכוון הרחוב.

**ירכתיים** - פרושו חנות שחלון הראוה שלה אינו פונה לחזית.

סיווג איזורי המשנה מופיע בתשריט סיווג לאיזורים הנספח לתשריט התכנית.

איזור מספר 3		איזור מספר 2				איזור מספר 1				
תוספת בניה בק. עליונות במ"ר	תוספת בניה בק. קרקע במ"ר	תוספת בניה בק. עליונות במ"ר	תוספת בניה בק. קרקע במ"ר	תוספת בניה בק. עליונות במ"ר	תוספת בניה בק. קרקע במ"ר	תוספת בניה בק. עליונות במ"ר	תוספת בניה בק. קרקע במ"ר	תוספת בניה בק. עליונות במ"ר	תוספת בניה בק. קרקע במ"ר	
דייר מוגן	דייר מוגן	לא מוגן	דייר מוגן	לא מוגן	דייר מוגן	לא מוגן	דייר מוגן	לא מוגן	דייר מוגן	
2.0	1.5	0.80	2.6	0.40	1.3	0.90	3.1	0.33	1.1	פינוי מ"ר חנות בחזית הרחוב
1.3	1.0	0.53	1.7	0.26	0.86	0.60	2.1	0.22	0.75	פינוי מ"ר חנות בירכתיים
1.0	0.7	0.40	1.3	0.20	0.65	0.50	1.6	0.17	0.56	פינוי מ"ר בית מלאכה בקומת הקרקע
1.2	1.0	0.30	1.1	0.17	0.55	0.33	1.1	0.12	0.40	פינוי מ"ר בדירת מגורים או משדדים בקומות העליונות

ב. בנית מקומות חניה מעל לתקן

עבור בנית מקומות חניה מעל לתקן יתווספו זכויות בניה על פי הטבלה שלהלן. הבניה היא במ"ר עבור מקום חניה אחד. תוספת הבניה חייבת בחניה מתאימה כמו הבניה המקורית.

איזור מס' 3	איזור מס' 2	איזור מס' 1	
16.6 מ"ר	10.4 מ"ר	6.25 מ"ר	קומת קרקע
33 מ"ר	29.4 מ"ר	25.0 מ"ר	בניה בקומות העליונות

ג. איחוד חלקות

בכל מקרה של איחוד חלקות יחושבו זכויות הבניה מ-75% מהשטח הרשום של כל אחת מהחלקות.

ד. בכל מקרה של הגדלת זכויות הבניה תהיה הגדלה פרופורציונלית לאחוזי הבניה המותרים בקומת הקרקע ובקומות האחרות. בכל מקרה לא תעלה תכסית הקרקע על 35% (לפני חישוב התמריצים).

ה. סף עליון לתמריצים - אחוזי הבניה לא יעלו בכל מקרה על 170% אף אם סה"כ של התמריצים עולה על אחוז זה אלא אם כן נאמר אחרת בטבלת זכויות הבניה. בניה נוספת במסגרת התמריצים תהיה על פי קווי הבניה המאושרים.

ו. הוראות סעיף זה יחולו גם על קרקע בבעלות העיריה או המדינה.

ז. מקרים מיוחדים

במקרים מיוחדים כגון: פינוי מפגע תחבורתי בטיחותי או ציבורי אחר ניתן יהיה לאפשר תמריץ נוסף מעל לזכויות הבניה המוקנות בתכנית וזאת עפ"י תכנית מפורטת מלווה בחוות דעת מקצועית ושמאות.

### ח. תמריץ לעדוד הבניה

בניה שתתחיל תוך שנה מיום אישור התכנית - תנתן תוספת של 7 אחוזים מעל לזכויות הנתנות בתכנית. בניה שתתחיל בשנה השניה מיום אישור התכנית - תוספת של 5 אחוזים. בניה שתתחיל בשנה השלישית מיום אישור התכנית תוספת של 2 אחוזים.

### 20. מתחמי תכנון

בשטח התכנית סומנו מתחמי תכנון (כמפורט במסמך מס' 3) ובהן הוראות לתכנון של החלקות הנכללות במתחם. מתחם יהווה את יחידת התכנון הבסיסית.

תכנית בינוי תהיה בקנ"מ של 1:500 לפחות. יש להגיש תכנית הבינוי לפני הוצאת ההיתרים ולכלול בהם התייחסות סביבתית נאותה.

ההנחיות לתכנון המתחמים תהיינה על-פי הטבלה שלהלן:

מס' מתחם תכנון	גוש	חלקות	עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה
1	3647	.116-114 ,93 ,91 חלק מחלקות: 8 ,81 ,92	א. הרחבת רח' חנקין ל-12 מ' ול-16 מ' כמסומן בתשריט. ב. הבניה בחלקות 91, 93, 114, 115 תהיה על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המחוזית.
2	3702	.195 ,194 ,192 חלק מחלקות: 212 ,221 ,220 ,219	א. קביעת זכות מעבר לאורך הצד המערבי של חלקות 192, 194, 195 לשם גישה לחניה בחצרות הבתים הקיימים.
3	3703	.595-591 חלק מחלקה: 5	א. איחוד חלקות 591 + 595. ב. בניה בקירות משותפים בשתי קבוצות כמסומן בתשריט. ג. כניסה לחניה מאחור עם זכות מעבר. ד. תכנית בינוי לכל המתחם באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
4	3703	.590-587 ,582 ,581 חלק מחלקות: 5 ,596	א. כניסה לחניה מאחור עם זכות מעבר. ב. בניה בקירות משותפים בחלקות 587 ו-588. קומת קרקע מסחרית ומעליה מגורים. ג. איחוד חלקות 581, 582, 589, 590 והפקעה לשב"צ בהסכמת הבעלים, עפ"י תכנית רח/194. ד. תכנית בינוי משותפת לחלקות 587, 558 באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
5	3702	.205 ,204	א. הבניה החדשה בחלקה 205 למגורים בלבד עפ"י תכנית בינוי נפרדת באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.

עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה	חלקות	גוש	מס' מתחם תכנון
<p>א. הרחבת רח' גורדון ל-20 מ'.</p> <p>ב. איחוד חלקות.</p> <p>ג. התקנת חניון ציבורי סגור ל-150 מכוניות (בנוסף לחניה לצרכי המתחם) שיכלול גם תחנת תדלוק (כפוף להוראות תמ"א 18 א') וחנויות לאביזרי רכב בשטח של 50 מ"ר.</p> <p>ד. הבניה עפ"י תכנית מפורטת שתוכן למתחם, ובה ייקבעו אחוזי הבניה כאשר במתחם זה יבוטל הסף העליון לתמריצים.</p> <p>ה. בתכנית הבינוי יש למקם תחנת מוניות חליפית לתחנה הנמצאת מהצד השני של רח' הרצל. הפתרון צריך לכלול גם מקום חניה למוניות ממתיונות בנוסף למשרד שיהיה בתחום השטח הציבורי או בתוך החניון הציבורי, הכל על-פי התכנית.</p> <p>ו. שביל להולכי רגל ברוחב 4 מ' בצד המזרחי של המתחם.</p> <p>ז. תתכן אפשרות של המרת שטח מגורים למסחר בכפוף להכנת תכנית מפורטת שבה ייקבע היחס בין המגורים למסחר ובה גם ייבדקו הסגרי התנועה.</p>	<p>255, 115 חלק מחלקות: 93, 123, 114</p>	3703	6
<p>א. הבניה החדשה בחלקות 486-489 למגורים בלבד עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p> <p>ב. הפיכת הבנין הקיים על חלקה 485 לבנין מסחרי, בתנאי שיפוץ הבנין, על פי תכנית באישור הועדה המקומית.</p>	<p>494, 489-485 חלק מחלקות: 55.</p>	3703	7



עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה	חלקות	גוש	מס' מתחם תכנון
<p>ג. בניה בקיר משותף בשתי קבוצות כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. כניסה משותפת לחניה מול רח' גורדון וזכות מעבר לרכב מאחור.</p> <p>ה. העברת תחנת המוניות הקיימת לצד השני של הרחוב (ראה הערות במתחם מס' 6 לעיל).</p> <p>ו. הפיכת רח' ש. בן ציון למדרחוב, בקטע משד' גלוסקין עד רח' הרצל.</p>			7 (המשך)
<p>א. איחוד וחלוקה של חלקות 409-405.</p> <p>ב. הרחבת רח' גלוסקין ל-14.5 מ'.</p> <p>ג. קביעת שפ"פ בחזית הקולנוע.</p> <p>ד. קביעת בנין מגורים בחלק הצפוני של המתחם.</p> <p>ה. לא תותר תוספת בניה לאולם הקולנוע, למעט לצורך שיפוצים ושיפור תנאי ההפעלה, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.</p>	409-504. חלק מחלקות: 55.	3703	8
<p>א. שימור גינה קיימת והבית המזרחי הקיים בחלקה 1066.</p> <p>ב. לבנין המערבי בחלקה 1066 תוספת בניה מסחרית ופתיחת חזית מסחרית לגינה.</p> <p>ג. אפשרות הפיכת משרדים לחנויות בקומה שניה בחלקה 130, ופתיחת חזית לגינה בחלקה 1066.</p> <p>ד. תכנית בינוי לכל המתחם באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.</p>	1067, 1066, 130. חלק מחלקות: 93.	3703	9

עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה	חלקות	גוש	מס' מתחם תכנון
<p>א. הפיכת רח' גלוסקין לדרך משולבת.</p> <p>ב. הבניה החדשה למגורים בלבד.</p> <p>ג. קביעת מעברים ציבוריים לאורך החזיתות המסחריות.</p> <p>ד. התקנת רחבות ציבוריות פתוחות בחזית רח' הרצל ובין הבניינים בחלקה 850.</p>	<p>67, 69, 700, 850-852, 1049 חלק מחלקות: 55, 66, 93.</p>	3703	10
<p>א. במגרש ב' - שטחי הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. כניסה לרכב וחניה מרח' ויצמן.</p> <p>ב. זכות מעבר לחלקה 331 דרך חלקה 332 מרח' וייצמן.</p>	<p>131, 133, 330-332, חלק מחלקות: 93, 179.</p>	3703	11
<p>א. מסחר ללא מגורים בכל המתחם.</p> <p>ב. בניה בקירות משותפים בשתי קבוצות כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. תכנית בינוי לכל המתחם באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p> <p>ד. כניסה לחניה מרח' ויצמן וזכות מעבר לרכב לכל החלקות.</p> <p>ה. כניסה לחניה ממגרש 733 ברח' אחד העם וזכות מעבר לרכב לכל החלקות.</p> <p>ו. חניון בתקן מוגבר מתחת לכל החלקות הגובלות ברח' הרצל.</p> <p>ז. בחלקה 747 מסחר על-פי תכנית רח/550ג'.</p>	<p>160, 163, 733, 746, 747, 760, 761, חלק מחלקה: 93.</p>	3703	12

עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה	חלקות	גוש	מס' מתחם תכנון
<p>א. הרחבת רח' גאולה ל-16 מ'.            ב. בחלקה 699 מבנה מסחרי בן קומה אחת ותשלום כופר חניה. תכנית בינוי הכוללת המבנים הקיימים הגובלים. קירות משותפים עם חלקות 700+851.            ג. צד דרומי של רח' גאולה; ברח' הרצל מסחר ובחלק המערבי - מגורים עם חניון מתחת כל המגרש.            ד. בחלקות 998 ו-508 מגורים בלבד.</p>	<p>,508 ,507 ,699 ,73            ,1002 ,999 ,998            .1004            חלק מחלקות: 75 ,66            .93</p>	3703	13
<p>א. מגרש העירייה ייועד למגרש מיוחד למגורים או משרדים למוסד ציבורי.            ב. פיתוח שדרה לאורך רח' גלוסקין במתכונת השדרה הקיימת עד רחוב העצמאות.            ג. הקטע הגובל ממזרח לרח' גלוסקין למגורים בלבד.            ד. הרחבת רח' בית הפועלים ל-16 מ'.            ה. לאיזור המגורים תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.            ו. איחוד חלקות 78 + 79.            ז. איחוד חלקות 398 + 399.            ח. בחלקות 48 ,49 בניה על-פי תכנית בינוי תוך פתרון חניה ואיחוד חלקות באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p>	<p>78 ,75 ,65 ,49 ,48            .399 ,398 ,79            חלק מחלקות: 9 ,50            .93 ,82 ,66</p>	3703	14

עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה	חלקות	גוש	מס' מתחם תכנון
<p>א. הבנין הקיים על חלקות 318, 319 יהיה לשימור, עם אפשרות לתוספת בניה המשתלבת עם המבנה הקיים, למסחר בלבד.</p> <p>ב. הבנין האחורי בחלקה 318 מיועד להריסה. חלקן המערבי של חלקות 318, 319 ברוחב 10 מ' ייועד לשפ"פ.</p> <p>ג. הבניה עפ"י תב"ע מפורטת הכוללת בינוי, באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p>	<p>,290 ,77 ,76 319-317 חלק מחלקות: 93 ,82</p>	3703	15
<p>ייעוד המעברים בין הבניינים כשטח פרטי פתוח.</p>	<p>1025-1023 ,855-853 חלק מחלקה: 93</p>	3704	16
<p>א. רח' יעקב - מדרחוב עם אפשרות לחניון תת-קרקעי ציבורי מתחתיו.</p> <p>ב. הרחבת רח' אחד העם ל-20 מ'.</p> <p>ג. מגרש חניה ציבורי מצפון לסופרמרקט ובחלק המזרחי של חלקות 768, 770.</p> <p>ד. חניון תת-קרקעי פרטי עם תקן חניה מוגבר מתחת לחניון הציבורי והבניינים בחלקות 166, 169, 170, 768, 770.</p> <p>ה. שפ"פ ב.פ. רח' הרצל ויעקב ובחזית לרח' הרצל של חלקה 166.</p> <p>ו. בחלקה 170 - תותר השלמת הבנין עפ"י ההיתר שהוצא בזמנו ככל שיהיה תואם תכנית מפורטת הכוללת בינוי שתוכן למתחם ואשר תציע פתרון גם לבעיות החניה.</p> <p>ז. זכויות הבניה בחלקה 169 עפ"י תכנית רח/2/138 א'.</p>	<p>,248 ,170-169 ,166 .770 ,768 חלק מחלקות: 93 .200 ,179</p>	3703	17

עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה	חלקות	גוש	מס' מתחם תכנון
<p>ט. בבניה חדשה היעוד מסחר ללא מגורים.</p> <p>י. לחלקות 166, 768 ו-770 תוכן תכנית בינוי כוללת.</p> <p>יא. תכנית בינוי לכל המתחם באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p> <p>יב. חיבור החניון לרח' הרצל בשבילים ומעברים (פסגיים) להולכי רגל.</p> <p>יג. בניה בקיר משותף בחלקות 768 ו-770.</p>			17 (חמשד)
<p>א. איחוד חלקות 530 + 531.</p> <p>ב. בחלקות 528, 529, 530 הפקעת כניסות לחניונים תת-קרקעיים.</p> <p>ג. בחלקות 530 ו-531 הפקעת חניון בלתי גמור במרתף והריסת סככה שנבנתה ללא היתר מאחור.</p> <p>ד. ייעוד פסגיים ושטחים סביב בית הדואר לשפ"פ.</p> <p>ה. ייעוד פסג' מאחורי הקולנוע ובפינת חלקה 85 לשפ"פ.</p> <p>ו. בחלקה 750- הריסת הבנין הקיים ובנית בנין משרדים על קומת מסחר עפ"י תכנית בינוי.</p> <p>ז. בחלקות 526 ו-527 משרדים על קומת עמודים מפולשת, בניה בקיר משותף וחניון תת-קרקעי עם כניסות אליו מרח' בית הפועלים.</p> <p>ח. תכנית בינוי לכל המתחם באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p>	<p>85, 526-531, 749,</p> <p>750, 1020, 1022.</p> <p>חלק מחלקות: 9, 93.</p>	3703	18

עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה	חלקות	גוש	מס' מתחם תכנון
<p>א. כביש מחבר בין רח' טלר ורח' לבקוביץ ברוחב 15 מ'.</p> <p>ב. ייעוד רח' טלר לדרך משולבת למוניות בלבד.</p> <p>ג. רח' בילו: מדרחוב עם הרחבה ברח' הרצל</p> <p>ד. ייעוד השטח מרכז עסקים ראשי.</p> <p>ה. תב"ע מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ותכנית בינוי.</p>	<p>.754 ,753 ,276 ,29 חלק מחלקה: .93</p>	3703	20
<p>א. כביש מחבר בין רח' טלר ורח' לבקוביץ ברוחב 15 מ'.</p> <p>ב. רח' ביל"ו: דרך משולבת עם הרחבה ברח' הרצל.</p> <p>ג. ייעוד השטח - מרכז עסקים ראשי ואיזור מסחרי מיוחד - לתכנון בעתיד</p> <p>ד. תב"ע מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ותכנית בינוי.</p>	<p>חלק מחלקות: .661 ,678 ,677 חלק מחלקה: .28 .378 ,336 ,2 ,1 ,379</p>	3701 3703 3704	21
<p>א. מדרחוב ברח' יעקב עם אופציה לחניון מתחת לרחוב.</p> <p>ב. כביש מחבר בין רח' יעקב ורח' בנימין ברוחב 15 מ'.</p> <p>ג. חניון פרטי עם תקן חניה מוגדל מתחת לכל השטח.</p> <p>ד. תב"ע מפורטת הכוללת בינוי ואיחוד וחלוקה מחדש לכל שטח המתחם בשני חלקים (צפוני ודרומי כמסומן בתשריט)</p> <p>ה. הריסת כל המבנים במתחם למעט בחלקות 200 ו-584.</p>	<p>חלק מחלקות: .93 ,19 ,17 ,15 ,200 ,257 ,201 ,200,198 ,341 ,339 ,303-297 ,398 ,397 ,382 ,342 ,549-547 חלק מחלקות: 47 ,13</p>	3703 3704	22

עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה	חלקות	גוש	מס' מתחם תכנון
ו. יעוד הבניה החדשה - מרכז עסקים ראשי.			22 (המשך)
<p>א. כביש מחבר בין רח' בנימין ורח' גולדין ברוחב 15 מ'.          ב. תב"ע מפורטת הכוללת בינוי לחלקות 563, 562, 310, 156, 604, 603, 568, 612-609.          חלק מחלקות: 47, 563, 562. הבניה תהיה מעל לכביש.          ג. בניה חדשה למסחר בלבד.          ד. הפקעה לשצ"פ ומעברים להולכי רגל.</p>		3704	23
<p>א. ניתן יהיה לקיים ולהפעיל את תחנת הדלק בחלקה 406 עד להתחלת הבניה על חלקה זו מכוח תכנית זו.          ב. ייעוד השטח לאיזור מרכזי, איזור מרכזי מעורב ושצ"פ עפ"י התשריט.          ג. חניון ציבורי תת-קרקעי צמוד לרח' הרצל עם חיבור מתחת לרח' הרצל לחניון במתחם 25.          ד. הפקעת פסגים.          ה. קירות משותפים לחלקות 48, 405 ו- 406 ומעברים ניצבים לרח' הרצל בתכנית בינוי לשלש החלקות באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.          ו. איחוד חלקות 52, 54, 244-242, 618, 621 במסגרת תב"ע מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ותכנית בינוי לכל המתחם באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.          ז. תותר גמישות בשימוש הקרקע בין מסחר ומגורים.</p>		3707	24

עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה	חלקות	גוש	מס' מתחם תכנון
<p>א. הרחבת רח' השופטים, רח' בני משה ורח' הרצל.</p> <p>ב. ייעוד לשצ"פ לאורך רח' לבקוביץ גן המייסדים).</p> <p>ג. התקנת ציר להולכי רגל מרח' הרצל באיזור החיבור לקרית התרבות במזרח, דרך הפרוייקט לרח' לבקוביץ.</p> <p>ד. ביטול מעון יום קיים, והעברתו למגרש חליפי שינתן ע"י העיריה מחוץ למרכז האזרחי.</p> <p>ה. יעוד השטח מרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי, שיכללו בו בית עיריה, היכל תרבות עירוני, מסחר, חנויות כל-בו לסוגיהן, משרדים, מגורים, דיור מוגן לקשישים.</p> <p>ו. הבניה לפי תב"ע מפורטת הכוללת בינוי לאיחוד וחלוקה מחדש. בתכנית יובטחו זכויות הקיוסק הקיים בשטח.</p>	<p>655-647 חלק מחלקות: 661, 678, 677 169, 235, 249, 504, 510-507, 528, 529, 531, 532 חלק מחלקות: 13, 172, 173.</p>	<p>3701</p> <p>3704</p>	<p>25</p>
<p>א. הרחבת רח' גולדין ל-14 מ' ורח' פרץ ל-14 מ' בקצהו המערבי.</p> <p>ב. פתרון נושאי התנועה והחניה במסגרת תכנית בינוי לכל המתחם באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית</p>	<p>316-319, 605-608. חלק מחלקות: 52, 156, 305.</p>	<p>3704</p>	<p>26</p>
<p>א. הרחבת רח' בתיה מקוב ל-12 מ' ורח' בני משה ל-15 מ'.</p> <p>ב. הפקעה לשצ"פ משני צידי רח' ברנר.</p> <p>ג. קירות משותפים בחלקות 122 + 197.</p> <p>ד. כביש שירות וזכות מעבר לרכב בחלקות 122 + 197.</p>	<p>8, 122, 171, 196, 197. חלק מחלקות: 126, 173.</p>	<p>3704</p>	<p>27</p>



עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה	חלקות	גוש	מס' מתחם תכנון
<p>ה. תכנית בינוי לכל המתחם באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p> <p>ו. ייעוד השטח - מרכזי-מעורב מסחר ומגורים.</p>			27 (המשד)
<p>א. ייעוד חלקה 55 למוסד ציבורי.</p> <p>ב. איחוד חלקות 55+56 במסגרת תב"ע לאיחוד וחלוקה מחדש הכוללת בינוי, באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p> <p>ג. ייעוד שטח לשצ"פ בפנית רח' גולדין ורח' מנדלי מוכר ספרים ובנין מגורים ממזרח לרח' גולדין, בקו בנין מוקטן לשצ"פ. זכויות הבניה מבסיס תיאורטי של 1000 מ"ר.</p>	<p>,582 ,570 ,57-55 ,587 ,585 ,583 594 ,593 ,591 ,589 חלק מחלקות: 13, .584 ,52</p>	3704	28
<p>א. איחוד חלקות 58+59.</p> <p>ב. כניסה לחניה לחלקה 60 - מרח' עזרא.</p> <p>ג. בניה חדשה על-פי יעוד מרכזי-מסחר בלבד.</p>	<p>.60-58 חלק מחלקה: 13.</p>	3704	29
<p>א. בניה בקירות משותפים.</p> <p>ב. כניסה לחניה בחלקה 190 ע"י זכות מעבר דרך בחלקה 194.</p> <p>ג. הרחבת רח' בתיה מקוב.</p> <p>ד. יעוד השטח: מרכזי-מעורב מסחר ומגורים.</p> <p>ה. הבניה על-פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p>	<p>.194 ,191 ,190 חלק מחלקות: 126, .192</p>	3704	30

מס' מתחם תכנון	גוש	חלקות	עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה
31	3703	280, 281, 283-285, 307 חלק מחלקות: 286, 287, 309	א. הייעוד - מגורים לאורך רח' טלר ומסחר לאורך רח' חרל"פ. ב. ייעוד שטחים להרחבת רח' טלר ולשצ"פ
32	3703	18-27, 30, 360 חלק מחלקות: 17, 286	א. ייעוד רח' ביל"ו לדרך הולכי רגל וחניה ציבורית. ב. בניה בקירות משותפים. ג. יעוד השטח למרכז עסקים ראשי. ד. בחלקות 18, 19, 20, 360 תב"ע מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ובינוי. ה. תכנית בינוי ליתר החלקות באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. ו. ללא חניה בתחומי המגרשים. ישתמשו בחניון סמוך (באתר השוק הקיים) וישתתפו במימון הקמתו (ר' הערה בסעיף 24 ה' להלן).
33	3701 3703	518-520, 555, 615-620, 780 חלק מחלקות: 3, 658, 661 חלק מחלקה: 28	א. בחלקות 615, 616, 780 - שטח מסחרי עפ"י תב"ע הכוללת איחוד וחלוקה מחדש בבעלות אחת ותכנית בינוי, באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, ייעוד השטח למגרש חניה ציבורי וצירוף השביל המבוטל לשטח החלקות. היעוד מרכזי מסחר. ב. הרחבת כביש מחבר בין רח' לבקוביץ ורח' הנביאים.

## 21. תכנית בינוי

### א. הגדרה

תכנית בינוי הינה תכנית הקובעת עקרונות ופרטים לבינויו של השטח הנכלל בה והכוללת: מיקום ונפח הבנינים, השימושים המיועדים לבנין ו/או לכל חלק ממנו, דרכים, הוראות תנועה וחניה, (הסדרי נגישות, מס' מקומות חניה דרושים ומתוכננים, מס' מפלסי חניה, מידות עיקריות של כניסות ויציאות, קשרים של הולכי רגל מהחניה למבנה, שיפועים וכו'), מיפלסי הבניה ומיפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, עיצוב גושני של המבנים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וחומרי גימור, הפיתוח סביב לבנינים לרבות גינון ונטיעות, ריצופים, שבילים, רחובות וככרות, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה) וכן שאר הפרטים הקובעים את המבנה, התיפקוד, והחזות של המבנים הנכללים בתכנית.

תכנית בינוי עשויה לכלול תכניות, חתכים וחזיתות בקני-מידה שונים וכן פרטי בנין עקרוניים והוראות כתובות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי המיועד למבנים שבשטח התכנית.

כן עשויה התכנית לכלול דגמים (מודלים) עשויים בקני המידה הנדרשים לקבלת תיאור תלת-מימדי מלא של הבניה המוצעת.

בתכנית בינוי יכללו הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

### ב. הכנתה של תכנית בינוי

(1) תכנית בינוי תוכן בהנחית מהנדס העיר, בתיאום איתו ולהנחת דעתה של הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנון המתחמים המופיעות בסעיף 20 לעיל.

(2) הועדה המקומית תהא רשאית להתייעץ עם בעלי קרקע הכלולים בתכנית או הגובלים איתה בכל הנוגע לאישור התכנית.

### ג. אישור תכנית בינוי

תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית או ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית גם יחד, הכל בהתאם למצויין בהוראות תכנון המתחמים המופיעות בסעיף 20 לעיל.

ד. סטיה מתכנית בינוי

במסגרת תכנית לקבלת היתר בניה לא יהיה ניתן לסטות מהוראותיה של תכנית בינוי אלא לשם שינויים של פרטים משניים בתכנון אשר אין בהן כדי לשנות את האופי, התיפקוד והחזות של הבניה והפיתוח לרבות הסדרי הנגישות והחניה הנכללים בתכנית.

ה. שינוי תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית

במסגרת תכנית לקבלת היתר בניה יהיה ניתן לבצע שינויים בתכנית בינוי ע"י אישורה של תכנית בינוי חדשה ע"י הועדה המקומית אך ורק במקרים הבאים:

- (1) כאשר תכנית הבינוי המקורית אושרה רק ע"י הועדה המקומית.
- (2) התכנית תכלול שינוי פרטים בתכנון אשר אין בהם כדי לשנות את עקרונות תכנית זו (רח/2010) על נספחיה.

ו. שינוי תכנית בינוי ע"י הועדה המחוזית

במסגרת תכנית לקבלת היתר בניה ניתן יהיה לבצע את השינויים הבאים בתכנית בינוי שאושרה ע"י הועדה המחוזית בדרך של אישור תכנית בינוי חדשה ע"י הועדה המקומית והמחוזית, לשם שינוי פרטים או עקרונות בתכנון אשר אין בהם כדי לשנות את העקרונות והאופי של תכנית רח/2010 על נספחיה לרבות:

- (1) שינוי במספר קומות.
- (2) שינוי בגבהים.
- (3) שינוי במרווחים.
- (4) שינוי בשימושים בתנאי שהם מותרים בתכליות האיזור.
- (5) שינוי עקרוני בהסדרי החניה והתנועה, לרבות שינוי במיקום הגישות לחניה ו/או בהתחברות החניון לדרך ציבורית.

ז. שינוי תכנית בינוי ע"י תכנית בנין ערים

במקרים בהם יתבקש בינוי חדש אשר לא יתאם הוראות הבניה וזכויות הבניה, רוח הבינוי והשימושים המותרים יהא הדבר טעון שינוי תכנית זו בדרך של הכנת תכנית בנין ערים חדשה ואישורה כחוק.

#### ח. גביית הוצאות תכנון

- (1) הוצאות הכנתה של תכנית זו יחולו על בעלי הנכסים בתחומה לפי היחס שבין שטח מגרשיהם לבין סה"כ מגרשי הבניה שבתחום התכנית.
- (2) הוצאות הכנת התכנית כוללות את שכר עורכי התכנית, יועצי התכנון לענין שמאות ותנועה וכן הוצאות מדידה וכל הוצאה אחרת שהועדה המקומית נשאה בה בהכנת תכנית זו.
- (3) גובה ההוצאות ילקח בחשבון בערכו הריאלי בהתאם לעלית מדד המחירים לצרכן.
- (4) הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בתשלום הוצאות הכנת התכנית.

#### ט. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר בקירות המבנים.
- (4) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
- (7) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- (8) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.

- (9) התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור.  
 ריהוט רחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מודעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.
- (10) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, ניקוי, איורור תאורה ושילוט חניה.
- (11) פרט מחייב לחלונות ראווה.
- (12) גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
- (13) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- \*הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.
- (14) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

## 22. איחוד וחלוקה

- א. בשטחים המסומנים לאחוד וחלוקה תערך תכנית מפורטת לאחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק ועד לאשורה לא יבוצעו הפקעות ולא יוצאו כל היתרי בניה בשטח הכפוף לאחוד וחלוקה פרט להיתר מוגבל המותר עפ"י תכנית זו לגבי בנין המסומן להריסה.
- ב. קביעת היעודים בשטחים לאחוד וחלוקה הינה שלב א' במסגרת הליך האיחוד והחלוקה ושלב ב' יבוצע במסגרת תכנית מפורטת. בסיס החישוב לכל צורך שהוא יהא מצבן התכנוני של החלקות לפני אשורה של תכנית זו.

23. דרכים

א. רדיוסים בין דרכים (גודל מינימלי לצורך קביעת גבול הפקעה במגרשים פינתיים):

- 1) רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
- 2) רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב). - 12 מטר.
- 3) רדיוס בין דרכים מאספות - 18 מטר.
- 4) רדיוס בין דרכים עורקות - 25 מטר.

הערה: במקרים בהם הדרישה הנ"ל עלולה לפגוע בבנין קיים ולחייב הריסתו רשאית הועדה המקומית לקבוע רדיוס שונה מן הקבוע לעיל.

ב. קביעת גבול ההפקעה

במקרה של התווית דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת תיעשה קביעת גבול ההפקעה על פי תכנית תנועה גיאומטרית באישור מהנדס התנועה של העיריה.

ג. דרך פרטית

בשטח המסומן בתשריט כדרך פרטית תוענק זכות דרך לאדם ולרכב. שטח עליו מסומנת דרך פרטית לא יגודר ולא יחסם בכל דרך שהיא. הוועדה המקומית תפקיע הדרך ותרשום אותה על שם עיריית רחובות.

ד. ביצוע דרכים

ביצוע דרכים יהיה עפ"י חתכים טיפוסיים בנספח התחברותי המהווה תכנית פיתוח מנחה. הסדרי צמתים ברח' הרצל יבוצעו באישור משרד התחבורה לתכנית הנדסית מפורטת.

ה. ביצוע דרכים משולבות וביטול דרכים

ביטול דרכים (המיועדות לביטול) ו/או דרכים משולבות יהיה בכפוף לאישור משרד התחבורה לתכנון התנועה המפורט ולתנאים תחבורתיים נוספים.

(3) מקומות החניה, סימוני כניסה ויציאה וכיו"ב יסומנו בצבע לבן המיועד לסימון כבישים.

(4) רוחב רמפות גישה, גובה נדרש לפריקה ונתונים נוספים בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה.

ז. תקן מקומות חניה

(1) בתחום התוכניות יחול התקן למקומות החניה כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, אלא אם נקבעו בתכנית זו במפורש הוראות אחרות.

(2) תקן החניה בדירות אולפנא ובדיוור מוגן יהיה 1 מקום חניה כל 1 יח"ד.

ח. חניונים מתחת לכבישים

תותר הקמת חניונים מתחת לכבישים קיימים במסגרת תב"ע, בתנאי שלא ייפגעו מערכות תשתית קיימות או תיפגע האפשרות להתקין מערכות תשתית בעתיד ובתנאי שהמבנה יחושב לעומס של כביש מעליו.

ט. חיבור חניונים תת קרקעיים

יותר חיבורים של חניונים תת קרקעיים מתחת לכבישים קיימים בתנאים המופיעים בסעיף ח' לעיל במסגרת תב"ע.



י. חניונים ציבוריים

(1) חניה ציבורית: חניה המיועדת לשימוש הציבור אשר מקומות החניה שבה אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.

מספר קומות חניה	מ י ק ו ס	חלקה	גוש	מס'
30	רח' וייצמן - רח' אחד-העם	747	3703	1
70	בין רח' אחד-העם ורח' הרצל	171 ,768 ,770	3703	2
55	רח' בילו	28 ,380 ,336	3704 3703	3
100	רח' לבקוביץ רח' אחים טובס	235	3701	4

הערות:

(א) השטחים המיועדים לחניה ציבורית יוקנו לעיריית רחובות ויירשמו על שמה בפנקס המקרקעין כמכר ללא תמורה.

(ב) מספר מקומות החניה המצויים בטבלה לעיל הינו הנחיה. השיעור המדוייק ייקבע על פי תכנית הסדרי החניה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

(ג) הסדרי הגישות לחניה הציבורית בכפוף לאישור משרד התחבורה.

## (2) תניונים פרטים לשימוש הציבור: מופיעים בתשריט בסימון P.

מספר קומות חניה	מ י ק ו ס	חלקה	גוש	מס'
150	רח' הרצל, רח' א.ד. גורדון רח' אייזנברג, מתחם מס' 6	115,255	3703	1
600	רח' הרצל, רח' לבקוביץ (מגרש מכבי) מתחם מס' 25	507,380,249 532,510,509 677,655,561 678	3704	2
150	רח' טלר רח' לוי אפשטיין מתחם מס' 19.	512,511	3703	3

הערות:

- (א) השטחים המיועדים ל"חניון פרטי לשימוש הציבור" יועמדו לשימוש הציבור על פי הסדרים שיקבעו ע"י הועדה המקומית במסגרת תנאים למתן היתרי בניה.
- (ב) הקמת חניון פרטי לשימוש הציבור תהא תנאי למימוש זכויות הבניה על החלקה. הועדה המקומית תקבע סדר זמנים ותנאים בהיתר הבניה להבטחת הקמתו של החניון.
- (ג) חניון ציבורי פרטי לשימוש הציבור יכלול את מקומות החניה הדרושים לבנין למעט חניה למגורים אשר תוסדר מחוץ לחניון הציבורי בהתאם להוראות תכנית זו.
- (ד) מספר מקומות החניה מצויין בטבלה לעיל הינו הנחיה. השיעור המדויק ייקבע על פי תכנית הסדרי החניה באישור הועדה המקומית, ובתנאי שהסטיה מהמספר המופיע בטבלה לא תעלה על 5%.

**25. מרתפים**

הוראות הבניה למרתפים תהיינה על פי תכנית מתאר רח/2000/ב'.

**26. סטוין (קולונדות)**

- א. בשטחים מסחריים תהיה חובת בנית קולונדה בחזית לרוחב או לשביל ציבורי.
- ב. קו בנין מותר לקולונדה 0 בכל הכיוונים.
- ג. תהא חובת התאמה ארכיטקטונית לבנינים הגובלים.
- ד. תותר הקמת קולונדה גם בבנינים שאין בהם מסחר, באישור הועדה המקומית, ויהא בכוחה של הועדה המקומית לדרוש הקמת קולונדה בבנינים מסוג זה באם לדעתה יש בכך נחיצות פונקציונלית או ארכיטקטונית.
- ה. הקולונדה לא תחושב באחוזי הבניה.
- ו. עומק קולונדה יהיה 3.0 מ' לפחות (לרבות רוחב עמוד).

**27. מעברים ציבוריים בתחום שטח פרטי (קולונדות, פסגים וכו') או שטח פרטי פתוח**

במקום בו יקבע בתכנית זו או בתכנית מפורטת או בהיתר בניה הנגזרים ממנה כי תהא מדרכה להולכי רגל בתחום המגרש הפרטי, תרשם הערה בפנקס המקרקעין לטובת הועדה המקומית לזכות מעבר חופשי לציבור לצמיתות וללא תמורה.

להבטחת ביצוע הרישום תהא הועדה רשאית להתנות תנאים בהיתר לרבות קבלת יפוי כח בלתי חוזר לביצוע הרישום בעת מתן ההיתר.

**28. גימור בחומרים עמידים**

- א. גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חומרים קירמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט וכיו"ב.
- ב. תכנית בינוי המהוות חלק מתכניות מפורטות ותכניות בינוי באישור הועדה המקומית יכללו הוראות מפורטות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור בנינים בקטע המתוכנן.
- ג. במקומות בהם אין חובת הכנת תוכנית בינוי, תכין הועדה המקומית, במסגרת סמכותה בקביעת תנאים למתן היתר, הנחיות מפורטות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור בנינים.

**29. כרכובים וגגונים**

- א. במבני מגורים - גגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 0.5 מ' וכן השטחים שמתחתם לא יחושבו באחוזי הבניה.
- ב. במבנים מסחריים - תותר התקנת גגון שאינו בולט יותר מ-2.0 מ' מחזית הבנין באם גובהו מעל פני הרצפה הוא עד 3.5 ו-3.0 מ' באם גבהו מעל פני הרצפה הינו מעל 3.5 מ'.  
בגגון והשטח שמתחת לגגון לא יחושב באחוזי הבניה וניתן יהיה להבליטו מעבר לקו הבנין ו/או מעבר לגבול המגרש בתחום שטח ציבורי שהינו דרך או שצ"פ.

**30. מזגנים**

- א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי או להצבת מזגני חלון כדלקמן:
- (1) בדירה ששטחה עד 100 מ"ר - 3 מזגנים לפחות.
  - (2) בדירה ששטחה עולה על 100 מ"ר - בכל חדר.
- ב. בכל בית עסק יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי בשיטת תעלות אויר או בשיטת מפוח וסליל.

ג. מיקום מיתקני מיוזג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת רעש, אויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.

### 31. בניה על גגות

א. על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג.

ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.

ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר בניה.

### 32. סגירה חורפית (פגודים) לבתי אוכל

א. בתקופה שבין 15 באוקטובר ועד 15 באפריל תותר הקמת מתקן למתן הגנה מפני מזג האויר ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בהיתר לפני בית האוכל בתחום החלק הסלול של רחוב המיועד לשימוש הולכי רגל בלבד לרבות ככר, מעבר, פסג' ורחבה, ובתנאי שיובטח מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב של 3.0 מ' לפחות.

ב. בתקופה שבין 15 באפריל עד 15 באוקטובר שלאחר מכן יפורקו הפרגוד והגגון מעליו לחלוטין ובשטח המותר להעמדת שולחנות וכסאות יישארו עציצים בלבד והחיבורים אשר לא יבלטו מהמדרכה.

ג. שטח הפרגוד לא יעלה על השטח שלגביו ניתן היתר להעמדת שולחנות וכסאות.

ד. לא תותר סגירה חורפית במקומות בהם רוחב המדרכה אינו מגיע עד 5 מ'.

ה. לא תותר הקמת פרגודים של עסקים שונים בקיר משותף בין הפרגודים בצורה רצופה שתמנע אפשרות מעבר וגישה להולכי רגל.

- ו. לא יוקמו ולא יותקנו בתחום הפרגוד ועל קירותיו חלונות, יציעים, מתקנים ומכשירים לרבות מזגני אויר ותאורה חיצונית ולמעט תאורה פנימית.
- ז. הפרגוד יוקם מחמרים קלים ועמידים - זכוכית שקופה (לפחות 90% משטח הפרגוד) במסגרת אלומיניום מגולוון או צבוע.
- ח. כל קטע של הפרגוד יכול להיות נייד בשלמות ולא יחולק ליותר מ-2 חלקים באותו מישור.
- ט. הגגון המשלים את הפרגוד יורכב מחומרים זהים לאלה מהם מורכב הפרגוד. גובה הגגון יהיה 2.40 מ' מעל הקרקע + 30 ס"מ למעקה הגגון. הגגון לא יהיה קבוע אלא אם הינו בנוי על פי היתר טרם הקמת הפרגוד.
- י. בקשות להצבת פרגוד יוגשו בצירוף תכנית מפורטת של הפרגוד והגגון.
- יא. הועדה המקומית תעבד תכנית ותקנות מנחות לתכנון והקמת פרגודים.

### 33. אתרי התישבות, אתרים לשימור ערכי טבע ונוף

#### 33.1 כללי

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה בנקיטת אמצעים מתאימים להבטחת שימורם של מבנים בעלי חשיבות היסטורית ו/או ארכיטקטונית ושל ערכי טבע ונוף, ככל שהדבר לא יפגע, לדעת הועדה, באפשרויות מימוש הזכויות בנכס.

במקרים אלו תובטח בהיתר הבניה נקיטת האמצעים לשילובם הארכיטקטוני בתכנון המוצע, למניעת פגיעה בהם בזמן הבניה ולהבטחת קיומם לאחר מכן.

במידה וייפגעו אפשרויות מימוש הזכויות בנכס תכין הועדה המקומית מנגנון לפיצוי הבעלים ע"י אישור שימושים מסוימים, תמריצים לשיפור ושימור וכו'.

### 33.2 רשימת אתרים לשימור וערכי טבע ונוף

- (1) רח' גלוסקין - שימור השדרה.
- (2) רח' הרצל פ. רח' וייצמן - שימור העצים.
- (3) מדרחוב רח' יעקב - שימור העצים וקביעת אלמנטים שינציחו את עברו.
- (4) גן המייסדים - שימור הגן.
- (5) גבעת יוספזון - שימור הגבעה וטיפול שיקומי במדרון.

### 34. מניעת וסילוק מטרדים

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בסילוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתנות את סוגי הפעילות המסחרית לשם מניעת מטרדים סביבתיים משאר הדיירים והמשתמשים בבנין ובסביבתו.
- ג. ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר לביצוע עבודות הבניה בין היתר בנושאים הבאים:
  - (1) קביעת שלבי הביצוע של הבניה החדשה בכון אפקי ובכוון אנכי.
  - (2) קביעת שלבי סגירה, הריסה ופינוי של מבנים קיימים באתר הבניה.
  - (3) גידור ושילוט.
  - (4) משרד ומבנה לפועלים.
  - (5) אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
  - (6) שינוע, ריכוז וסילוק פסולת.
  - (7) אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השימוש והביצוע.
  - (8) גימור קירות משותפים כאשר הבניה משני צדדיו מתבצעת במועדים שונים.

(9) מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וציבוריים.

הערה: התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה על פי כל דין.

### 35. שיפוץ חזיתות

בבנינים קיימים שיעודם שונה בחלקו או במלואו, ממגורים למסחר, רשאי הועדה המקומית להתנות שינוי היעוד בשיפוץ חזיתות המבנה, בהתאם להנחיות גימור ופיתוח כמפורט בסעיפים 22 ו-28 לעיל.

### 36. אחזקה

הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהיתרי בניה תנאים להנחת דעתה אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת, ושמירתם במצב נאות של השטחים הפרטיים והמבנים אליהם מתייחס ההיתר.

כערבות נאותה תוכל להחשב בין השאר, התקשרות ארוכת טווח למטרה זו עם חברה שעיסוקה אחזקה, גינן וכיו"ב.

### 37. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה לפי הוראות תכנית זו.

### 38. קווי החשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבנין, החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך	מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
	מציר הקו	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים - מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
עד 33 ק"ו	מתוכנן או מאושר-מציר הקו	6.5 מ'
קו חשמל במתח עליון	קיים - מהתיל הקיצוני	9.5 מ'
110-150 ק"ו	מתוכנן או מאושר-מציר הקו	13.0 מ'



עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יבוטלו או יועברו עפ"י דרישת מהנדס העיר וזאת על חשבון מבקש ההיתר ובתיאום עם חברת החשמל.

### 39. הריסת מבנים ו/או הפסקת שימוש חורג

א. יותר המשך השימוש בבנין המסומן להריסה לייעוד לו הוא משמש בפועל בעת מתן תוקף לתכנית זו עד להריסתו, ובלבד שעובר לתכנית זו לא היה זה שימוש חורג.

ב. לא ינתנו היתרי בניה לביצוע שינויים ותוספות לבנינים מיועדים להריסה.

במקרים בהם הבנין נמצא בשטח המיועד למגורים ו/או למסחר לפי תוכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה הנחוצים מטעמי בטיחות ובריאות וכן מותר יהיה לבצע שיפוצים אשר אין צורך בהיתר בניה בגינם.

ג. כל היתר בניה אחר במגרש או בחלקה עליהם נמצא בנין המסומן להריסה יותנה בהריסת הבנין במסגרת תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 21 לעיל ולפי לוח זמנים שייקבע על ידי הועדה המקומית.

### 40. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו מיועדים לצורכי ציבור, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או בכל דרך אחרת.

### 41. היטל השבחה

ישולם על פי החוק.

### 42. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. אי דיוקים כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.

**43. שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה כחוק.