

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' ר ח / 1250
שינוי לתכנית R-6

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר רח/1250.
2. **תשריט:**
התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. **שטח התכנית:** 410 דונם.
4. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על כל השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

משרד הפנים מחוז המרכז
 תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1250

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22.5.94 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

5. **גבולות התכנית:**
מצפון - רח' הירשנזון.
מדרום - רח' משה מזרחי.
ממזרח - רח' הרצל.
ממערב - רח' טשרניחובסקי.
6. **גושים וחלקות:**

גוש 3701 - חלקות: 13, 23, 29-33, 35-45, 47-60, 62-69, 71, 74-86, 92-118, 120-125, 127-128, 129-137, 139-155, 171-180, 182-228, 252-267, 304, 328-332, 400, 426, 441-454, 463-486, 488-490, 513-514, 558, 562-597, 600-602, 716-720, 781-782.

גוש 3697 - חלקות: 4, 22-29, 31-33, 35-43, 45, 109-110, 121-138, 146-174, 182-196, 198, 200-210, 211-218, 220-221, 227-235, 237, 260-263, 265-267, 271, 273.

גוש 3705 - חלקות: 1-11, 13-15, 17-20, 248-249, 286-287.

7. **היזום:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה, רחובות.

נבדק וניתן לחתום/לאשר
 החלטת הועדה המחוזית/מיום 22.5.94

תאריך 14.95

מנכ"ל המחוז

8. **בעלי הקרקע:** שונים.

9. **מחבר התכנית:**

יהודה מיבלום, אדריכל ומתכנן ערים, ויצמן 18 חולון, טל. 03-5032666, פקס' 03-881607.

10. מטרת התכנית:

- 10.1 קביעת אזורי בניה, זכויות בניה והוראות בניה.
- 10.2 מערכות דרכים וחניה.
- 10.3 קביעת שטחים לתכנון מחדש.
- 10.4 קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש.
- 10.5 קביעת שטחים לרווחה ציבורית.

11. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רח/2000 על תיקוניה (להלן: תכנית המתאר), במידה ולא שונו ע"י תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית המתאר, תקבענה הוראות תכנית זו.

12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

הוראות תכניות מפורטות בתוך גבול התכנית, אשר קיבלו תוקף לפני תכנית זו, כמפורט להלן, תגברנה על הוראות תכנית זו:
רח/1/1250, רח/6/1250, רח/7/1250, רח/9/1250, רח/10/1250, רח/12/1250,
רח/14/1250, רח/15/1250, רח/17/1250, רח/18/1250, רח/19/1250, רח/21/1250,
רח/2/2000.

13. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה, כמפורט בטבלה דלהלן:

טבלת אזורים וזכויות בניה - תב"ע רח/1250

הערות	אורך חזית מינימלי	מרווחים מינימליים			מס' יחיד מירבני	אחוז מכלל	אחוז בניה מקסימלי בקומות			מס' קומות מקסימלי	שטח מגרש מינימלי	ציון בתשריט מינימלי	האזור	
		א	צ	ק			ד	ג	ב					א
לפי הוראות תכנית בנין ערים רח/2000/א														
1. רק בחלקה קיימת.	20 או לפי קיים	5	3	5	1 לחלקה	50	-	-	-	25	25	2	מגורים א	
2. ניתן יהיה להגדיל שטח כל קומה ב-5%, ובלבד ששה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המצויין.	-	6	4	5	2 לחלקה	60	-	-	-	30	30	2	מגורים ב	
3. המונח "מגרשים קיימים" מתייחס לחלקות כפי שהן רשומות בלשכת רישום המקרקעין במועד הפקדת תכנית זו. לאחר הפקדת התכנית לא תאושר כל חלוקה לחלקות קטנות מ-600 מ"ר.		6	4	5	3 לחלקה	60	-	-	-	30	30	2	מגורים ג	
		6	4	5	4 לדונם נטו	60	-	-	-	30	30	2	מגורים ד	
4. כל המבנים לפי אפשרות זו יהיו מדורגים, עפ"י הסכמה המפורטת בתשריט.	20 או לפי קיים אך לא פחות מ-14	6	4	5	8 לדונם נטו	90	-	30	30	30	3	א-ע+3	מגורים א	
5. תותר הקמת קומת מדתף למקלט, חניה ומחסנים. קומת הנמדדים תהיה מפולשת, ותיאסר חניה בקדמת המגרש.		6	4	5	8 לדונם נטו	105	15	25	30	35	-	ב-ע+4	מגורים ב	
6. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי לכל המגרש, באישור וע' מקומית. קו בנין צדדי 0 בצד אחד בלבד, וכתנאי הסכמת בעל החלקה הסמוכה, שגם בחלקתו יהיה קו 0.		6	0	4	5	6 לדונם נטו	75	-	-	15	25	35	ג-3	מגורים ג
7. ניתן יהיה להגדיל שטח קומה אי עד 32.5% ולהקטין קומת קרקע, בתנאי ששה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המצויין.		6	4	5	12 לדונם נטו	120	30	30	30	30	-	א-ע+4	מגורים ג	
8. ניתן יהיה לצלל מלוא זכויות הבניה ב-2 קומות, ובלבד ששה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המצויין.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
9. עפ"י סכמה המצורפת לתכנית זו ותכנית בינוי באישור וע' מקומית.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
10. המבנים בחלופה זו יהיו מדורגים. ראה הנחיות בס' 16.4 להלן.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
11. לא ינתנו הקלות באחוזי בניה לסכמת בינוי זו, עפ"י הוראות בדבר סטיה ניכרת ס' 1 ס"ק 1, יבניה שלא בהתאם לדרישות הארכיטקטוניות המפורטות בתכנית זו.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
12. עפ"י תכנית בינוי למתחם שלם באישור הווע' המקומית והמחוזית. התכנית תכלול קטעי איחוד וחלוקה, גבולות רח-מרכזציה ושלבוי ביצוע.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
13. המרשה לצרכי צבור לפחות 40%.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
14. תכנית בינוי באישור וע' מקומית.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
15. סה"כ אחוזי הבניה, כולל מסחרי-בהתאם למצויין באזור המתאים.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
16. באזור מיוחד עם חזית מסחרית תהיה צפיפות הבניה 14 יחיד לדונם נטו + 12% שטח מסחרי. גודל יחיד - 110 מ"ר בממוצע.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
17. עפ"י תכנית בינוי באישור וע' מקומית.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
18. עפ"י תכנית בינוי באישור וע' מקומית.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
19. עפ"י תכנית בינוי באישור וע' מקומית.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
20. עפ"י תכנית בינוי באישור וע' מקומית.		6	4	5	12 לדונם נטו	135	22.5	27.5	32.5	35	-	ב-ע+5	מגורים ג	
21. עפ"י תכנית בינוי באישור וע' מקומית, לכל המתחם. הבניה תותנה בהקמת רתף לחניה, למקלט ולשרותים מכניים. שטח מרתף זה לא יכלל באחוזי הבניה. הנישה לחניה תהיה מעורף המגרשים.		6	4	5	9 לדונם	140	30	30	30	20	30	5	מגורים א	
22. בניין ושלבוי בצוע באישור ועדה מחוזית.		6	4	5	9 לדונם	140	30	30	30	20	30	5	מגורים א	
אזור לאחוד וחלוקה מחדש													קוקו אלכסוני שחור מוטת ימינה	
אזור לבניה עפ"י תכנית בנין													קוקו אלכסוני שחור מוטת שמאלה	
אזור לבניה בקיר משותף													קו שחור כפול על גבול החלקה המשותף	

14. תכנית בינוי:

14.1. הגדרה

תכנית בינוי הינה תכנית הקובעת עקרונות ופרטים לבינוי של השטח הנכלל בה, והכוללת: מיקום ונפח בנינים, השימושים המיועדים לבנין /או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומיפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, עיצוב גושני של המבנים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי הבניה וחומרי גימור, הפיתוח מסביב לבנינים לרבות גינון ונטיעות, ריצופים, שבילים, רתבות 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 מידה הנדרשים לקבלת תאור תלת מימדי מלא של הבניה המוצעת.

14.2. הכנתה של תכנית בינוי

14.2.1. תכנית בינוי תוכן בהנחית מהנדס העיר ובתיאום איתו.

14.2.2. היו מספר בני אדם בעלי זכות בנכסים הכלולים בתכנית הבינוי ולא כולם חתמו על תכנית הבינוי - תפרסם הועדה המקומית ע"י יוזם תכנית הבינוי הודעה על הכנת תכנית בינוי כדלקמן:

- א. פרסום בעיתון יומי.
- ב. בנכסים מבונים תוצג הודעה במקום בולט.
- ג. בנכסים לא מבונים תשלח לבעלים הרשום, אם ניתן יהיה לאתרו במידה סבירה של מאמץ, הודעה בצרוף העתקת תכנית.
- ד. ההודעה תכלול מידע בדבר התכנית ואפשרויות העיון בה, תכלול הוראות בדבר דרך הגשת התנגדויות ותקצה זמן להגשתן שלא יפחת מ-15 יום.

14.2.3. הועדה המקומית לא תאשר תכנית בינוי, אלא לאחר שחלף המועד שהוקצה להתנגדויות, ואם היו התנגדויות - אלא לאחר שהחליטה לגביהן. סדרי תדיון בהתנגדויות לתכנית הבינוי יקבעו ע"י הועדה המקומית.

14.2.4. הועדה המקומית תהא רשאית להחיל את הוראות ס"ק 3-14.2.2, כולן או חלקן, גם על שינוי תכנית בינוי לפי שיקול דעתה.

14.3. שטח תחולה של תכנית בינוי - מתחמי תכנון

תכנית בינוי, בכפוף לתכנית זו, תוכן לגבי כל חלקה וחלקה בנפרד, אלא אם כן מסומנת אותה חלקה בתשריט כחלק ממתחם תכנוני - ובמקרה זה תוכן התכנית לגבי המתחם כולו.

14.4. סטיה מתכנית הבינוי

במסגרת תכנית לקבלת היתר בניה לא יהיה ניתן לסטות מהוראותיה של תכנית הבינוי אלא לשם שינויים של פרטים משניים בתכנון אשר אין בהם כדי לשנות את האופי, התיפקוד והחזות של הבניה והפיתוח הנכללים בתכנית.

14.5. שינוי תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית

- במסגרת תכנית לקבלת היתר בניה יהיה ניתן לבצע שינויים אך ורק במקרים הבאים:
1. כאשר תכנית הבינוי המקורית אושרה רק ע"י הועדה המקומית.
 2. התכנית תכלול שינויי פרטים בתכנון אשר אין בהם כדי לשנות את עקרונות תכנית זו על נספחיה.

14.6. 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.

14.7. גבית הוצאות התכנון

- 14.7.1. הוצאות הכנתה של תכנית הבינוי יחולו על בעלי הנכסים בתחומה לפי היחס שבין שטח מגרשיהם לבין סה"כ מגרשי הבניה שבתחום התכנית.
- 14.7.2. הוצאות הכנת התכנית הכוללות את שכר עורכי התכנית, יועצי התכנון לענין שמאות ותנועה וכן הוצאות מזידה וכל הוצאה אחרת שהועדה המקומית נשאה בה בהכנת תכנית הבינוי.
- 14.7.3. גובה ההוצאות ילקח בחשבון בערכו הריאלי בהתאם לעלית מדד המחירים לצרכן.
- 14.7.4. הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בתשלום הוצאות הכנת התכנית.

15. תכנית גימור ופיתוח:

15.1. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

15.2. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

1. פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
2. פתרונות להסתרת כביסה.
3. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
4. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
5. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלביזיה.
6. פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
7. פיתוח מדרכה, הש.צ.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 הרחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כסאות, ספסלים ושלחנות, עציצים, אדניות, מיכלים 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 קרוי, ניקוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
11. פרטים מחייבים לחלונות ראוה.
12. גדרות, קירות תוכמים, 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 לאצירת וסילוק אשפה.

16. הוראות תכנון:
- 16.1. איזור מגורים א':
- הוראות איזור זה יחולו על המלבן שבין הרחובות אברהם בשארי, כובשי, אפרים זקס ובן יהודה בלבד. זכויות הבניה תהיינה עפ"י הוראות תכנית רח/2000/א. עיריית רחובות תיזום עריכת תכנית מפורטת נפרדת לאיזור זה.
- 16.2. איזור מגורים א' מיוחד:
- 16.2.1. ניתן להקים סככת חניה לכל יח' דיור בשטח של 15 מ"ר.
- 16.2.2. מיקום ועיצוב סככות החניה יהוו חלק בלתי נפרד מתכניות הבניה. עיצוב הסככות יתאם את האופי הארכיטקטוני של תכניות הבניה. ניתן יהיה למקם סככות גם מחוץ לקווי הבנין, בתנאי שהסככות תמוקמנה בין קו הבנין הקדמי או האחורי וגבול המגרש. בסמכות הועדה המקומית להתנות שסככות חניה של שני מבנים סמוכים יהיו בקיר משותף.
- 16.2.3. תותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד בהתאם תהוראות תכנית רח/2000/ב'.
- 16.3. איזור מגורים ב':
- 16.3.1. באיזור מגורים ב' ינתן תמריץ של 2 יח"ד לדונם, בנוסף על המפורט בטבלת זכויות הבניה דלעיל, בתנאי שהריסת המבנים הקיימים תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור התכנית, ובתנאי שהשטח הכולל של 2 היח"ד הנוספות לא יעלה על 200 מ"ר.
- 16.3.2. בסמכות הועדה המקומית לקבוע מיקום כניסה לחניה, ולהתנות שכניסה לחניה ל-2 חלקות סמוכות תהיה בקיר משותף או כניסה משותפת, וכן להורות על איסור הקמת גדרות בין חלקות סמוכות.
- 16.3.3. ביח"ד צמודות קרקע יחולו הוראות בניית מרתפים החלות על איזור מגורים א' ו-א' מיוחד.
- 16.3.4. בניית מרתפים במבנים בעלי קומת עמודים מפולשת כפופה להוראות תכנית רח/2000/ב'.
- 16.3.5. הנחיה ספציפית לגבי חלקה 262 בגוש 3701: למרות האמור לעיל לגבי צפיפות מותרת באיזור ב', תותר בחלקה האמורה בניית 9 יח"ד, ויופקע מהחלקה שטח לסובה "קיל-דה-סאק" בחזית לרח' בשארי.
- 16.4. איזור מגורים ג':
- 16.4.1. בסמכות הועדה המקומית לקבוע מיקום כניסה לחניה, ולהתנות שכניסה לחניה ל-2 חלקות סמוכות תהיה בקיר משותף או כניסה משותפת, וכן להורות על איסור הקמת גדרות בין חלקות סמוכות.
- 16.4.2. בניית מרתפים כפופה להוראות תכנית רח/2000/ב'.
- 16.4.3. במקרה של הפקעה לצרכי ציבור מחלקה או ממספר חלקות, יוגדר השטח המתוכנן כמתחם, המוגדר בתשריט בקו שחור מרוסק. שיעור ההפקעה לא יקטן מ-25%. במקרה כזה, ינתן היתר הבניה עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. ניתן יהיה לקבוע במסגרת תכנית הבינוי גובה בנינים עד 5 קומות, קו בנין אחורי לשצ"פ של 4 מ', וקו בנין צדדי של 3 מ' בלבד.
- 16.4.4. הנחיה ספציפית לגבי חלקה 444 בגוש 3701: ההפקעה לסובה "קיל-דה-סאק" מחלקה זו תהיה עד הבנין הקיים. עם הריסת הבנין הקיים, ייבנה

הבנין החדש עפ"י הוראות תכנית זו בקו בנין קדמי מינימלי של 3 מ' מקו ה"קיל-דה-סאק".

16.4.5. הנחיה ספציפית לגבי המגרשים שממזרח לרח' טשרניחובסקי, ואשר שטחם כולל שפ"פ: שטח השפ"פ יהיה עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב. זכויות הבניה של המגרשים יגזרו מהשטח הכולל מגורים ושפ"פ.

16.4.6. הנחיה ספציפית לגבי חלקות 79, 80, ו-193 בגוש 3701: זכויות הבניה של השטח המיועד למגורים, לאחר הפקעה, יהיה כדלקמן: 20 יח"ד, 100 מ"ר ליח"ד בממוצע, 5 קומות מעל קומה מפולשת.

16.5. שטח לבניה עפ"י תכנית בינוי לאישור הועדה המחוזית

באיזורים לבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית, תקבע התכנית, בנוסף לאמור בסעיף 14 דלעיל, גם שלבי ביצוע.

16.6. שטח לתכנון בעתיד

הוראה זו חלה על חלקות 53, 54, 55, 129 ו-154 בגוש 3701. תכנית זו אינה קובעת כל זכויות בניה לשטח האמור. עיריית רחובות תיזום עריכת תב"ע נפרדת לשטח תוך הגדרתו כמתחם תכנוני אחד. התכנית תכלול תכנית בינוי, איחוד וחלוקה מחדש והפקעה לצרכי ציבור. יש להבטיח כי התכנית שתוכן תאפשר גישה ציבורית לשפ"פ בחלקה 598 מצפון למתחם.

17. איזור לאיחוד וחלוקה מחדש:

בשטחים שסומנה בהם בתשריט חלוקה חדשה, תהיה הבניה בהתאם לתכנית אשר תכלול לוחות הקצאה וטבלאות איזון, אלא אם כן קיימת הסכמת הבעלים.

18. חישוב אחוזי הבניה:

18.1. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

18.2. באיזור מגורים ב', במבנים בעלי קומת עמודים מפולשת, יכללו במסגרת חישוב אחוזי הבניה כל השטחים של חלקי הבנין למעט: קומת עמודים, מקומות חניה למכוניות דיירי הבית, מקלט/ממ"ד/ממ"ק בהתאם לתקנות, ושרותי בית כלליים משותפים לכל הדיירים כגון: חדר הסקה, חדר כביסה, חדר ומתקן קירור, מחסן לכלי גינה, ארובה המשמשת לאוורור השרותים ומרפסות בלתי מקורות. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הני"ל, וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית. השטחים המשותפים יצויינו מבפורש בתכנית לקבלת היתר בניה ובתכנית הגמר.

18.3. באיזור מגורים ב', במבנים צמודי קרקע יהיו אחוזי הבניה כוללים, למעט מקלט/ממ"ד/ממ"ק בהתאם לתקנות, ומרתף ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר ליחידה צמודת קרקע, ובו תותר הקצאת שטח לחניה. לא תותר הקמת מבני עזר חיצוניים וסככות כלשחם.

18.4. באיזורים ב' ו-ג' תותר בניה בתוך חלל גג רעפים, בשטח מירבי של 15 מ"ר ליחיד ולא יותר מ-30 מ"ר לכל הבנין, אשר לא תכלול בחשבון אחוזי הבניה, בתנאים הבאים:

- גובה ממוצע של החלל לא יעלה על 2.30 מ'.
- גובהו המכסימלי של החלל לא יעלה על 2.50 מ'.
- בניה זו תהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיה. במקרה של בניה במתכונת זו, יותקן בבנין מרתף לחניה, ומחסנים.

19. **אופן הבינוי:**
 הקוים התוחמים את הבינוים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבינוים.
20. **דרכים:**
- 20.1 **רדיוסים**
- 20.1.1 רדיוס בין דרכים מקומיות - 6 מ'.
 20.1.2 רדיוס בין דרך מקומית לדרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 8 מ'.
 20.1.3 רדיוס בין דרכים מאספות - 12 מ'.
- 20.2 **ציריות**
 בכל מקרה, תשמר ציריות בכל צומת שיש בה המשכיות של דרכים.
- 20.3 **הבטחת דרך גישה למגרשים**
- 20.3.1 בסמכות הועדה המקומית להתנות הוצאת היתר בניה בהבטחת דרכי גישה למגרשים.
 20.3.2 לא תהיה גישה לרכב אל מגרשים הגובלים ברח' הרצל, אלא מעורפם.
- 20.4 **דרך להולכי רגל**
 במקרה של שצ"פ המשמש דרך להולכי רגל, כמסומן בתשריט, יוטל ביצוע קטע הדרך על מבקש היתר הבניה במגרש הגובל בקטע הדרך, על חשבוננו, כחלק מתנאי ההיתר.
21. **חניה:**
- 21.1 תקני החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), 1983.
 21.2 החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה.
 21.3 מיקום הכניסות לחניה בכפוף להוראות סעיף 16 דלעיל.
 21.4 מיקום שטחי החניה - עפ"י דרישות הועדה המקומית.
 21.5 תובטח זכות מעבר לכלי רכב במשותף ל-2 מגרשים, באם הדבר יידרש עפ"י תכנית בינוי, או עפ"י דרישות הועדה המקומית.
22. **בניה בקיר משותף**
- 22.1 בנוסף על המסומן בתשריט, תותר בניה בקיר משותף (קו בנין צדדי 0) במגרשים שחזיתם צרה מ-15 מ', בכפוף להערה מס' 7 בטבלת זכויות הבניה דלעיל.
23. **היטל השבחה:**
 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. מבנים להריסה:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המיועדים להריסה. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

עם זאת, תתיר הועדה המקומית דחיית ההריסה עד לגמר בניית המבנה החדש, במקרים בהם המבנה המיועד להריסה משמש למגורים, ורק בתנאי שתופקד במשרדי הועדה המקומית ערבות ריאלית להריסת המבנה המיועד להריסה, ובתנאי שהמבנה החדש לא יחובר למערכות המים, החשמל והתקשורת עד הריסת המבנה המיועד להריסה ופינוי מחשטח.

25. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו ע"י העירייה בדרך אחרת.

26. חישוב שטחים:

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו עפ"י מפות גושים ובהתאם למדידה גרפית. ההפקעות הרישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא יחשבו לסטייה.

27. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים - תוך 5 שנים.

28. חתימות:

המותכנן: יהודה מיבלום, אדריכל ממתכנן ערים
תתימת הועדה המקומית:
22.3.95 תאריך

חתימת הועדה המחוזית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
רחובות	
תכנית מתאר/מפורטת מס' ג.ת. 1250/	
בישיבה מס' 21	מיום 10.4.86
הוחלט להעביר תכנית ליועץ הממוזית להכנייה	
מחוז המרכז והמחלקה להפקעות/לאשרה	
.....
יו"ר הועדה

8.

9.