

20358 =

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות

מחוז הרכז

10

תכנית מתאר לעיר רחובות

רח/2000

שינוי לתכנית R/6

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965	
מחוז	מכ"כ
סדרה רבון מסומי	כתובות
מס' ת/2000	מס' ת/2000
מיום	19.9
החליטה להסדיר את	6/3
התכנית והצטרף לעיל	
יושב ראש הועדה	סגן מנהל כללי לתכנון

1979

ערים רחובות-מח' פתח תקוה
 נתקבל בתאריך
 13-02-1980
 ד"ר ר. ל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות

מחוז המרכז

תכנית מתאר לעיר רחובות

רח/2000

שינוי לתכנית R/6

1979

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות	
תכנית מתאר/מפורטת מסי כח/2000	
כיסוי מסי	20 מיום 21.2.80
למספר תכנית זו לועדה המוחדרת לתכנון ולבניה מחוז המרכז בהמלצה לתסקיר/לאשרת.	
המנהל	ד"ר חושן

א. קינסברונר-אדריכל

ח ו כ ן ה ע נ י נ י ם

<u>עמוד</u>		<u>שם הפרק</u>
1		0. כללי
1		0.1 שט ותחולת ההכניה
1		0.2 גבול ההכניה
1		0.3 בעלי הקרקע
1		0.4 ירוזם ההכניה
1		0.5 במחכונן
1		0.6 שטח ההכניה
1		0.7 מסמכי ההכניה
2		1. הוראות כלליות
2	R/6	1.1 יחס להכניה נחאר
2		1.2 השריש ההכניה
2		1.3 הכנה תכניות מפורטות ו/או תכניות שינוי נחאר
2		1.4 תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי
3		1.5 היהרי בניה
3		1.6 גביה, הוצאות
3		1.7 מט השבחה
4-8		2. פרשנות
9		3. ציונים בחשריש
10		4. הנאים כלליים
10		4.1 מקומה בניה
10		4.2.1 מספר בחים
10		4.2.2
10		4.3. גרשים הנמצאים בחומי אזורים
10		4.4. חניה כלי רכב.
11-12		טבלה תקן הניה
13		4.5. קוי בנין ומרווחים
13		4.6 קידוח משותפים
13		4.7 גובה בנינים
13		4.8 תכניה עיצוב ארכיטקטוני וחזית ארכיטקטוניה
14		4.9 מקלטים
14		4.10 מבני עזר באהר הבניה
14		4.11.1 גמר בנינים
14		4.12.1 הודעה, פרסומים או שלטים
14		4.13 הפקעה
14		4.14 מכניס לפינוי והריסה
14		4.15 שטח לשמוש משותף על הגב

15	דרכים	5.
15	מיקום דרכים ורחביהן	5.1
15	איסור בנייה ועבודה בדרכים	5.2
15	הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות	5.3
15	גדרות משוכות ועצים	5.4
16	לוחות מודעות ופרסומה	5.5
16	זכוה מעבר לציבור	5.6
16	נטיעות עצים ושמירתם	6
17	שרוחים הנדסיים	7. ✓
17	שמירת קרקע לצרכי ניקוז, חעול ביוב ומים.	7.1
17	אספקת מים ביוב וסילוק שפכים	7.2 ✓
17	ניקוז	7.3.1
18	ביוב	7.4.1
18	חעלות וצנורות למי גשם	7.5.1
18	אמצעים סניטריים	7.6.1
18	אספקת מים	7.7.1
19	אספקת חשמל	7.8 ✓
19	מערכת טלפון	7.9.1
19	אספקת גז	7.10.1
20	הלוקה לאזורים	8.
20	קביעת חכליות	8.1
20	בנין חורז או שמוש חורג בקרקע	8.2
20	היתר בניה חורג	8.3
20	שטח מגרש מינימלי	8.4
20	מגרש פחות שטח	8.5
20	מגרש בשטח המיועד להכנון מחדש	8.6
20	אחוז בניה מקסימלי של בית	8.7
21	בניה באזורי מגורים א' ו- א' מיוחד	8.8
21	מוסך פרטי	8.8.1
21	מבני עזר (להוציא מוסך פרטי)	8.8.2
21	הוספת בניה במגרש משותף	8.8.3
22	בניה בעליה הגג	8.8.4
22	בניה באזורי מגורים ב ו- ג'	8.9
22	השטח הפנוי בקומה עמודים	8.9.1
22	מבנים בקומה עמודים	8.9.2
22	שפור תנאי מגורים	8.9.3
22	בבחים נמוכים קיימים	
23	בניה על פי חשרים בינוי.	8.10
23	הדרישה להכניה בינוי	8.10.1

23	רשימת הכליות	8.11
23	הוראה כללית	8.11.1
23	שרותים הנדסיים	8.11.3
23	אזור מגורים א ו - א מיוחד	8.11.4
23	איזור מגורים ב ו - ג	8.12.1
23	חזיה מסחרית	8.12.2
24	איזור מסחרי	8.12.3
24	אזור העשייה ומלאכה	8.12.4
25	אחוזי בנייה	8.12.4.8
26	מירווחים	8.12.4.9
26	כיוב	8.12.4.10
26	ניקוז	8.12.4.11
26	שימוש חריג	8.12.4.12
26	איזור אחסנה	8.12.4.13
26	מגרש מיוחד	8.12.4.14
26	איזור לבנינים צבוריים	8.12.4.15 ✓
26	שטח צבורי פתוח	8.12.4.20 ✓
27	שטח פרטי פתוח	8.12.4.29
27	שטח לאחריב היסטוריים והחישבותיים	8.12.4.35
27	בתי קברות	8.12.4.36 ✓
27	איזור חקלאי	8.12.4.37
27	איזור חקלאי המהווה עתודה	8.12.4.38
27	לשטח צבורי	
27	שטח ארועים	8.12.4.39 ✓
28	סמכויות מיוחדות	9
28	סמכות ועדת המשנה	9.1
28	סרוב להעביק היחר בניה	9.2
28	מניעת מסרד	9.3
28	מבנים מסוכנים והריסה	9.4
28	מבנים מסוכנים (סכנה לעמידות)	9.4.1
28	מבנים מסוכנים (סכנה מיידית)	9.4.2
28	הוצאות	9.4.3
28	מועד ביצוע	10.1
29	שלבי ביצוע	10.2

נספחים

- 1 נספח ג
- 2 נספח ג
- 3 נספח ג
- 4 נספח ג

כללי 0.

0.1 שם ותחולת הרכיבה
הכניח זו קרא חכניה מתאר רחובות רח/2000 ותחול על שטח
מרחב חכנון מקומי רחובות.

חכניה זו באה לשנות חכניה מתאר R/6

0.2 גבול החכניה
גבול החכניה יהיה כמפורט בהכרזה להרחבתו של החום עיריית
רחובות אשר פורסם בקובץ תקנות 555, חשט"ו - 6.10.1955,
עמוד 54, כמסומן בחסריט בקו כחול כהה ויכלול את הגושים
הבאים:

3734, 3780, 3790, 3645-3656, 3658, 3665-3678, 3683-3705
4415, 3733, 3766, 3769-3771, 3779, 3735

חלקי גושים:

3816, 3798, 3659, 3679, 3681, 3682, 3680, 3767
4363, 4414,
(), 3777, 3776,
3778,

0.3 בעלי הקרקע
עיריית רחובות, מנהל מקרקעי ישראל ושוניס.

0.4 ירום החכניה
עיריית רחובות.

0.5 המתכנן
א. קינסכרונר, אדריכל, רחוב הזשע 5, חל-אביב.

0.6 שטח החכניה
23,054 דונם.

0.7 מסמכי החכניה
א. החסריט

ב. התקנון

ג. נספחי החכניה:

1 ג נספח טבלת האזורים

2 ג נספח טבלת מאזן

3 ג נספח רשח חינוך

4 ג נספח האור כללי

5 ג נספח רשימת חכניות קיימות.

הוראות כלליות

1.

הוראות חכנית זו והיינה עדיפות והשונה הוראות חכנית מתאר R/6. חכניות מפורטות וחכניות שינוי מתאר שהופקדו או שניתן להן חוקף לפני תחילת חקפה של חכנית זו, ישארו בחקפן, אלא אם קיימת סתירה בין הוראות חכנית זו לביןן.

1.1

יחס לחכנית מתאר R/6 ולחכניות מפורטות בעלות חוקף, ותסריטי חלוקה מאושרים.

במקרה זה תכרענה ההוראות הכלולות בחכנית זו, אולם בכל מקרה הוראות חכנית המיעדות שטה כשטה צבורי, כמשמעותו בפרק ח' לחוק, תשארנה בחוקפן, אלא אם בוטלו במפורש.

1.2

תסריט החכנית

התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית, בכל העניינים הכלולים בחכנית.

1.3

הכנת חכניות מפורטות - ו/או חכניות שינוי מתאר:

הוועדה המקומית תיזום ותגיש חכניות מפורטות כנגזר מהוראות חכנית זו, ו/או חכניות שינוי מתאר לכל אחד מאזורי החכנון (מבניים) הכלולים בה, או לחלק מהם, ותגיש חכנית כאמור גם לגבי אזורים שאינם כלולים במבניים.

1.3.1

החכניות המפורטות תערכנה והיינה בהתאם לחוק ובנוסף לכך תקבענה בחכניות מפורטות אלה ההוראות בנושאים הבאים:

א. תיחום האזורים השונים בהתאם לפרוגרמה בנספח 2ג בחכנית זו.

ב. יעוד שטחים לרנוחה צבורית, בהתאם לפרוגרמה בנספח 2ג, בחכנית זו.

ג. מציאת פתרונות לשרותי מסחר, מלאכה ואחרים בהתאם להוראות חכנית זו.

ד. מערכת דרכים משלימה למערכת הדרכים הראשית המופיעה בחכנית זו.

ה. הוועדה המקומית באשור הוועדה המהוזה תהיה רשאית לשנות גבולות אזורי החכנון (מבניים) בהתאם לצרכים תכנוניים.

1.3.2

לא חוגש ולא תאושר כל חכנית מפורטת בהום שלש שנים ממתן חוקף לחכנית זו, אלא אם היא נגזרת מהוראות חכנית מבנון בין בחוקף ובין מופקדת כאמור בסעיף 1.3. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בסמכותה של הוועדה המחוזית ע"פ דין.

1.4

חכניות בינוי

וחכניות עיצוב אדריכלי:

היתה הוועדה המקומית סבורה, בזמן מן הזמנים כי דרושה חכנית לעיצוב מיוחד, יהיה זה מסמכותה להכין או לדרוש הכנת חכנית מפורטת הכוללת בינוי, ו/או חכנית עיצוב אדריכלית לכל אזור הכנון או חלק ממנו.

1.5 היתרי בניה
הוועדה המקומית לא תהיה מוסמכת לחת היתרי בניה על פי חכנית זו, אלא אך ורק על פי תכניות מפורטות כאמור בסעיף 1.3 אולם עד למתן חוקף לתכניות מפורטות לאזורי חכנון הכלולים בתכנית זו, תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר בכל אזורי המגורים הכלולים בתכנית זו בניה שלא תעלה בשטחה על 30% משטח המגרש, בכפוף להוראות כל חכנית תקפה או מפקדת. הוועדה המקומית תחנה בהיתר הבנאה כאמור את מספר הקומות, קרי בנין וכל חנאי אחר שיראה לה, החלים על אזור מגורים א', על פי חכנית זו.

1.6 גביה הוצאות
כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להוציא הוצאות או להתחייב בהוצאות הדרושות להכנת כל חכנית מפורטת, לקידומה או לביצועה.

1.7 מס השבחה
הוועדה המקומית תהא רשאית להטיל על בעלי הקרקע הנוגעים בדבר מס השבחה ולגבות מהם מס בהתאם להוראות החוק, הן ביחס לתכנית זו והן לגבי כל חכנית שתאושר על פיה.

2. פירושנות

- 2.1 אזור : "אזור" פירושו: שטח קרקע שצוין בחשבים בצבע מיוחד, בקווקור או תיחום, כדי לציין את היעוד, השמוש או ההגבלות שנקבעו בהתאם להכנית זו.
- 2.2 אזור מגורים בצפיפות נמוכה : אזור מגורים א' ו/או א' מיוחד, כמוגדר בהכנית זו, לרבות השטחים הדרושים לצרכי הציבור.
- 2.3 אזור מגורים בצפיפות מעורבת : אזור שיכיל אחד או יותר מאזורי המגורים המוגדרים בהכנית זו, לרבות השטחים הדרושים לצרכי הציבור.
- 2.4 אחוזי בניה : "אחוזי בניה" פירושו: - שטח הבניה ביחס לשטח המגרש, מחושב בחלקי מאה.
- 2.5 בית : "בית" פירושו: - כל מבנה הסוגר חלל הבנוי מתומר כמפורט בסעיפים הבאים. להוציא נספחים (מבני עזר), גדר, משוכה, סוללת עפר, כרכוב, בור בקב, קו ביוב או מים וכיו"ב.
- 2.6 בית אחסנה : "בית אחסנה" פירושו - בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו לאחסנה של סחורות וחומרי גלם וכיו"ב, שלא לצרכי בית מגורים.
- 2.7 בית מגורים : "בית מגורים" פירושו: - בית המשמש, או שנבנה, או הוכשר לשמש למגורים בלבד, פרט לבתי מלון, פנסיונים או בתי הכראה ונופש.
- 2.8 בית חרושת ומלאכה : "בית חרושת ובית מלאכה" פירושו: - בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו למטרת העשייה או חרושת וכיוצא באלה.
- 2.9 בית עסק : "בית עסק" פירושו: - בית, כולו או אותו חלק שבו המשמש להפקת רווחים בדרך של מסחר ו/או שרוחים לקהל.
- 2.10 בנין חדש : "בנין חדש" פירושו: - כל בנין או חלק ממנו שיוקם לאחר אישור תכנית זו ואשר עבורו מבקשים היחר בהתאם לתכנית זאת.
- 2.11 בנין עזר : "בנין עזר" (נספה) פירושו: - מבנה לשמש דיירי הבית כמפורט בסעיף 1.00.1 לתוספת השלישית לחוק וכן כל מבנה אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית כמבנה עזר.
- 2.12 בנין צבורי : "בנין צבורי" פירושו: - בנין שהוא בבעלות עיריית רחובות - בהתאם לסעיף 138 (ב) בחוק.

- 2.13 גובה בנין: "גובה הבנין" פירושו - המרחק הנמדד בקו מאונך בין מפלס הקרקע המאושר, לבין קצהו העליון של הקיר החיצוני של הבנין, או במקרה שהגג הוא משופע - עד לקצה העליון של הגג.
- 2.14 דרך זאספה: דרך ראשית רובעית כמוגדר בהוראות משרד החחכורה.
- 2.15 הגבלה זמנית: "הגבלה זמנית" פירושה: - הגבלה אשר הוטלה זמנית על בניה או שימוש בקרקע בהתאם להוראות חכנית מתאר זו.
- 2.16 הגדרות: משמעותם של המונחים בחכנית זו כמשמעותם בחוק ובחקנות. מונחים שלא הוגדרו בחוק ובחקנות יהיה להם הפירוש כפי שהם מוגדרים בחכנית זו.
- 2.17 החוק: "החוק" פירושו: - חוק החכנון והבניה, חשכ"ה - 1965, על תיקונו.
- 2.18 המהנדס: "המהנדס" פירושו: - המהנדס שנחמנה על ידי עיריית רחובות להיות מהנדס העיר.
- 2.19 וועדה מחוזית: "וועדה מחוזית" פירושה: - הוועדה המחוזית לחכנון ולבניה, מתוז המרכז.
- 2.20 וועדה מקומית: "וועדה מקומית" פירושה: - הוועדה המקומית לחכנון ולבניה, רחובות.
- 2.21 חזית מגרש: "חזית מגרש קדמית" פירושה: - אותו קטע מהיקף המגרש הגובל עם הדרך.
- 2.22 חנות: "חנות" פירושה: - כל בנין או חלק ממנו שאושר ומשמש למטרת מסחר.
- 2.23 תחנת דינר (דירה): "תחנת דינר (דירה)" פירושה: - כאמור בהגדרת דירה בחקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) חש"ל - 1970, חוספת שניה חלק ב' סעיף 201.
- 2.24 יושב ראש: "יושב ראש" פירושו: - יו"ר הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית והוא כולל גם את מ"מ יו"ר, בהעדרו.
- 2.25 מבנין: חלק מהחכנית, המוגדר ומותחם והמהווה אזור חכנוני, אשר לגביו נקבעו הוראות והנחיות תכנון.
- 2.26 מגרש בנייה: "מגרש בנייה" פירושו: - קרקע הכוללת חלקה רשומה אחת או יותר שאושרה בחכנית כמגרש לבניה.
- 2.27 מגרש מיוחד: "מגרש מיוחד" פירושו: - מגרש שעליו חלים תנאים מיוחדים.

- 2.28 מגרש פינה : "מגרש פינה" פירושו: - חלקה מגרש הגובלת לפחות בשתי דרכים נפגשות.
- 2.29 מוסד צבורי : "מוסד צבורי" פירושו: - בית הנועד להתקהלות צבורית כולו או חלק שבו - המשמש בין שמוש רגיל ובין שמוש ארעי, אולם אספות או הרצאות, אולם לחפילות, מועדון, משרדי משלה, מרפאה, מוסדות בריאות, מוסדות סעד, מוסדות מדע או כל שמוש שהוועדה המקומית חאשר אותו כמוסד צבורי. בית כנ"ל אינו בבעלות עיריית רחובות אלא בבעלות גוף צבורי כלשהו.
- 2.30 מוסד צבורי מסחרי : "מוסד צבורי מסחרי" פירושו: - בית הנועד להתקהלות צבורית כולו או חלק שבו המשמש בין שימוש רגיל ובין שימוש ארעי כקולנוע, תיאטרון, אולם שמחה, אולם ריקודים, אולם אסיפות או הרצאות או כל שמוש דומה שהוועדה המקומית חאשר אותו כמוסד צבורי מסחרי. בית כנ"ל אינו בבעלות עיריית רחובות.
- 2.31 מוסך פרטי : "מוסך פרטי" פירושו: - מבנה הנמצא במגרש מגורים המשמש לחניית קטנועים, אופנועים, מכוניות נוסעים או מכוניות מחסיות המורשות לשאת עד 750 ק"ג והשייכים לדיירי הבית.
- 2.32 מכונה מונעת בכוח : "מכונה מונעת בכוח" פירושה: - מכונה המונעת בחשמל או בכוח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון: מחקנים למיזוג אויר, לקירור, לחמום, מעליות מקררים מחקנים חשמליים במשק הבית וכו'.
- 2.33 מפלס הכניסה : "מפלס הכניסה" פירושו: - מפלס רצפת הכניסה הקובעת לבנין, או חלק ממנו, כפי שמוגדר בחקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970.
- 2.34 מפלס קרקע מאושר : "מפלס קרקע מאושר" פירושו: - מפלס מאשר סופית ומאוזן, כמסומן בחש"ל המצורף אל היתר הבניה על המגרש הנדון.
- 2.35 מע"ר : מרכז עירוני, המשמש בעיקר למסחר, בידור ושרותים צבוריים.
- 2.36 מרכז ספורט : שטח חקלאי המיועד למרכז ספורט בכפוף לאשר הוועדה לשמירת קרקע חקלאית.
- 2.37 מרכז ספורט עירוני : שטח המיועד להקמת מבנים ומתקנים לצורך פעילות ספורטיבית.
- 2.38 מרכז תחבורה : תחנה אוטובוסים מרכזית, או תחנה רכבת.

- 2.39 נפח בנין : "נפח בנין" פירושו: - כמוגדר בחקנות התכנון והכניה, (בקשה להיתר, חנאיו ואגרות) חש"ל - 1970, תוספת שלישית סעיף 1008.
- 2.40 עורק חנועה ארצי : דרך בין עירונית כמוגדר בהוראות משרד התחבורה.
- 2.41 עורק חנועה עירוני: דרך ~~אנטי~~ עירונית כמוגדר בהוראות משרד התחבורה.
- 2.42 קו בנין : "קו בנין פירושו: - קו על פני הקרקע או מתחתה, שנקבע בהכניה מאושרת, ושבינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה. בניה לצורך הגדרה זאת אינה כוללת גדרות גבול בליטות גבוניס וקירות הומכיס, מדרכות רצפות מוגבהות עד 20 ס"מ מעל פני הקרקע, בורות רקב ובניני עזר.
- 2.43 קומת גב : "קומת גב" פירושה: - קומת חלקית מעל הקומה העליונה.
- 2.44 קומת כניסה : "קומת כניסה" פירושה: - הקומה המכילה את הכניסה הקובעת לבנין, כמוגדר בחקנות ההכנון והכניה (בקשה להיתר, חנאיו ואגרות) חש"ל - 1970, קובץ חקנות 2581 עמוד 1847.
- 2.45 קומה עליונה : "קומה עליונה" פירושה: - הקומה הגבוהה ביותר בבנין.
- 2.46 קומת עמודים : "קומת עמודים" פירושה: - קומת עמודים מפולשת בהתאם לחקנות.
- 2.47 קיוסק : "קיוסק" פירושו: - כל בית או חלק ממנו אשר אשר ומשמש למטרות מסחר בהתאם לרשימת השמושים המותרים לקיוסקים אשר ברשימת החבליות דלהלן ואשר שטחו לא יעלה על 15 ממ"ר כולל מחסן פנימי.
- 2.48 קיר משותף : "קיר משותף" פירושו: - קיר המהווה חלק מבנין זהבנוי לאורכו על גבול קרקע של בעלים שונים או קרקע הכוללת יותר מחלקה אחת, או בחלקה אחת בה בניית שתי יחידות.
- 2.49 רוחב דרך : "רוחב דרך" פירושו: - המרחק בין קווי הרחוב לרבות מדרכות, הנמדד בניצב לקו של אמצע הדרך.
- 2.50 רשות הבריאות : "רשות הבריאות" - המנהל הכללי של משרד הבריאות או מי שהוסמך בכתב.
- 2.51 רשות מוסמכת : "רשות מוסמכת" פירושה: - הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית, הכל בהתאם לנדרש בתכנית זאת.
- 2.52 שטח בנין : "שטח בנין" פירושו: - כמוגדר בחוק תכנון והכניה 1965 (בקשה להיתר חנאיו ואגרות), תוספת שלישית סעיף 1007.
- 2.53 שטח מגרש : "שטח מגרש" פירושו: - שטח הקרקע המוגדר על פי תכנית כיחידה שמוש בקרקע, ולא כולל הפרשות לצרכי צבור.

2.54	"שטח מגרש מינימלי פירושו: - השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.	<u>שטח מגרש מינימלי:</u>
2.55	שטח חלקה כפי שהוא רשום בלשכה רישום מקרקעין.	<u>שטח חלקה:</u>
2.56	שטח תקלאי שמור המהווה עתודה לצרכי צבור.	<u>שטח עתודה:</u>
2.57	"שטח פרטי פתוח" פירושו: - קרקע בבעלות פרטית המיועדת לתכליות בהתאם להוראות תכנית מתאר זו. ראה סעיף 8.12.14.	<u>שטח פרטי פתוח:</u>
2.58	קרקע המיועדת לתכליות בהתאם להוראות תכנית זו. ראה סעיף 8.12.13.	<u>שטח צבורי פתוח:</u>
2.59	"שטח קומה" פירושו: - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, חנאיו ואגרוח) חש"ל - 1970, חוספת שלישיית סעיף 1006, (כולל מרפסות וחדרי מדרגות).	<u>שטח קומה:</u>
2.60	שטח כולל לשטח צבורי פתוח, שטח לבניני ציבור, מרכז ספורט וכיו"ב.	שטחים לרווחה <u>צבורית:</u>
2.61	אופן השמוש המותר בקרקע ו/או בבנינים המוקמים עליו, כמוגדר בהוראות התכנית.	<u>שמושי קרקע:</u>
2.62	"תכלית" או "שמוש מותר" פירושו: - התכלית שלה נועדו אזור, קרקע או בנין, בהתאם לתכנית מתאר זו.	<u>תכלית:</u>
2.63	תכנית בינוי פירושה: - כל תכנית לפי החוק הערוכה בקנה-מידה, ושבה מסומנים גט הבנינים, גובהם, מידותיהם, שטחם, המרחקים שביניהם, סדורי החניה, הטעינה, הפריקה וכיו"ב.	<u>תכנית בינוי:</u>
2.64	תכנית הכוללת פרטים והוראות ביצוע של בנינים, חלקי בנינים, ככרות או כל מרכיב אחר כדרוש להקניית ביטוי אדריכלי מוגדר בשטח התכנית.	תכנית לעיצוב <u>אדריכלי:</u>

3. ציונים בתשריט

הציון בתשריט

- 3.1 קו כחול כהה
- 3.2 קו כחול כהה מקוטע
- 3.3 שטח בצבע חום בהיר
- 3.4 שטח בצבע אדום
- 3.5 שטח בצבע כחם כהה
- 3.6 סימונים בחוץ עגול המסומן בחוץ דרך מוצעת ו/או קיימת:
- א. ספרות ברבע העליון של העגול
- ב. ספרות ברבעים הצדדים של העגול
- ג. ספרות ברבע התחתון של העגול
- 3.7 שטח בצבע חום
- 3.8 שטח צבוע עם פסים כחומים וצהובים אלכסוניים
- 3.9 שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים
- 3.10 שטח בצבע סגול מוחם סגול כהה
- 3.11 שטח בצבע אפור מוחם אפור כהה
- 3.12 שטח בצבע אפור מוחם שחור
- 3.13 שטח בצבע אפור מוחם חום
- 3.14 שטח בצבע חום מוחם שחור
- 3.15 שטח בצבע חום מוחם חום כהה
- 3.16 שטח בצבע אפור
- 3.17 שטח עם קוקור אלכסוני שחור מוחם חום כהה
- 3.18 שטח בצבע ירוק
- 3.19 שטח ירוק מוחם ירוק
- 3.20 שטח ירוק עם פסים צהובים אלכסוניים
- 3.21 שטח בצבע צהוב מוחם ירוק כהה עם פסים מצולבים ירוק כהה
- 3.22 שטח מקוקור אדום באלכסון
- 3.23 שטח מקוקור בשני כוונים (משבצות)
- 3.24 שטח מוחם בקו-נקודה עם ציון האות "ח"
- 3.25 שטח מוחם קו מקוקור בעגול
- 3.26 קו מקוטע בצבע הכלה
- 3.27 סימון באות ע
- 3.28 סימון באות מ"ס
- 3.29 סימון באות ח

פירוט הציון

- קו גבול החכנית
- קו גבול של מבנן
- עורק תנועה ארצי
- עורק תנועה עירוני
- דרך מאספת
- מספר הדרך
- קו בנין בחזית מגרש קדמית
- רוחב דרך
- אזור מגורים בצפיפות נמוכה
- אזור מגורים בצפיפות מעורבת
- אזור חקלאי
- אזור חעשיה ומלאכה
- אזור מחסרי כלל עירוני
- אזור מסחרי רובעי
- מרכז עסקים ראשי (מע"ר)
- שטח למוסד צבורי
- שטח לבנייני צבור
- שטח הרכבת - שטח מסילת הברזל.
- מרכז תחבורתי
- שטח צבורי פתוח
- מרכז ספורט עירוני
- שטח לארועים עירוניים.
- בית קברות
- כסול דרך.
- חניה צבורית
- חניון ציבורי
- צומת ראשית או מסלף
- חוראי קו מחת גבה.
- שטח עבודה
- מרכז ספורט
- חניון צבורי



חנאים כלליים

4.

אין להקים בית ככל מקום שאינו מגרש בניה.

4.1

מקומות בניה :

מוחר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באיזור תעשייה, אזור מלאכה, או באזור המיועד לבנייני צבור. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד בהתאם לתכנית מפורטת הכוללת תכנית בנייה.

4.2.1

מספר בתים :

שום דבר כאמור בסעיף 4.2.1 לא יאסור הקמתו של מבנה עזר שהותר לפי התכנית הזאת.

4.2.2

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים חותר בהם בניה רק על פי תכנית מפורטת.

4.3

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים :

חנית כלי רכב

4.4

מספר מקומות חניה כלי רכב :

כל הבונה כחצום התכנית חייב להתקין מספר מקומות חניה לא פחות משטר כמצויין להלן בהוראות החניה. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מספר מקומות חניה העולה על ההוראות, לפי שקול דעתה. התוספת הנ"ל תהיה בשעור מקסימלי של 20% מן המצויין בהוראות החניה, באזור מגורים ועד 40% באזור מסחרי.

4.4.1

מקומות החניה יהיו בדרך כלל בגבולות המגרש עליו יוקם הבניין וההיתר יכלול בחלק בלתי נפרד ממנו הפתרון לחניה על פרסיו.

4.4.2

מיקום מקומות חניה :

שטח החנייה יוח והגישות אליהן חייב להיות סלול באספלט או בטון, ומוחם באבני שפה. הגבולות של מקומות החניה יסומנו בצבע לבן. הגישה לכל מקום חניה תהיה חפשית מכל מכשול.

4.4.3

צורת מקומות חניה :

בבקשה להיתר יציין המבקש על ידי סימון מיוחד במפה מצורפת אחר מקום החניה או מקומות החניה שהוא עומד להצמיד לכל יחידת שמוש בהתאם לתקן החניה.

4.4.4

סימון במפה :

הועדה לא חאשר היתר אלא אן יובטח לשביעות רצונה ביחוע כל הדרישות הנוגעות להוראות החניה, אולם במקרים מיוחדים תהא הועדה רשאית לסטות מהוראה זו ולהתנות חנאים אחרים כדי לאפשר חניה חופפת.

4.4.5

סידורי חניה משותפים :

הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת:

א. כי בעלי מגרשים סמוכים יתקינו גישה משותפת לעבר מקומות החניה שבמגרשים הסמוכים. דרכי גישה משותפים עשויים לעבור במגרש אחד, או במספר מגרשים. בתכנית ניתן למנוע הקמת גדרות בין אותם מגרשים. כמו-כן תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש רישום זיקה הנאה לגבי דרך גישה משותפת, כאמור, לטובת כל הזכאים להשתמש בה.

ב. הועדה המקומית תקבע בתכנית מפורטת פתרון חניה משותף במקרים של חוסר מקומות חניה בכל מגרש בנפרד. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר למבקש ההיתר פתרון חניה בקרבה למגרשו במקום שסומן בתכנית כאמור לעיל וזאת לאחר שהובטחה השתתפותו במגרש חניה משותפת זו.

חשמוש	יחידת חשוב	מס' 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 שרותי אשנב/קבלת קהל (בנקים, משרדי מסים וכד')	1 1	30 מ"ר ברוטו
3. נסחר וחנויות	א. חנויות רגילות 30 מ"ר ברוטו ב. סופרמרקטים וחנויות כל-כו	1	מקום אחד למשאית לכל 500 מ"ר אך לפחות מקום אחד
4. בתי מלון והארח	4 חדרים	1	מקום לחניה אוטובוס ומקום לפריקה וטעינה למשאית לפי דרישת מתנדס העיר
5. בתי עונוג וקולנוע	10 מושבים או 10 מ"ר ברוטו	1	
6. בתי קפה, מסעדות מועדונים	10 מושבים או 10 מ"ר ברוטו	1	מקום אחד לפריקה וטעינה למשאית
7. מלאכה ותעשיה	10 מ"ר ברוטו	1	מקום חניה אחד לכל בית מלאכה
8. תעשיה קטנה	50 מ"ר ברוטו	1	מקום לפריקה וטעינה למשאית לכל 1000 מ"ר אך לפחות מקום אחד
9. אחסנה	יחידת אחסנה	1	מקום לחניה משאית לכל 200 מ"ר
10. מתקני ספורט	א. אצטליון 10 מושבים 10 מושבים, כריכות שחיה 50 מ"ר של שטח המגרש	1	חניה ל-2 אוטובוסים
11. בתי ספר	א. יסודי 2 כתות ב. חטיבת ביניים ועל יסודי	1 1	1 כתה
12. בייט גבוה	5 סטודנטים או 80 מ"ר (המספר הגבוה יותר)	1	
13. ספריה	80 מ"ר	1	

השמש	יחידת החישוב	מס' מקומות חניה דרושים	חניה תפעולית והערות
14. בית חולים	1 מסה	1	חניה ל-2 אמבולנסים
15. מרפאות	א. שכונתית 1 חדר רופא או אחות ב. איזורית - 1 חדר רופא או אחות	1 2	מקום חניה למבולנס
16. בית אבות	6 גטות	1	

הערה:

קשאי המחנדים לחמליץ אחי התיעצות עם יואע מוסמד לעיניני חנועה, בפני הועדה המקומית והועדה מוסמכת לאשר חפיפה של דרישות החניה לגבי פונקציות שונות המשתמשות בחניה ציבורית, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

קוי בנין ומרווחים

4.5

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.

4.5.1

מרווח מינימלי:

בכל מקרה ובכל אזור יש להשאיר בכל חלקה מעבר ברוחב 3.0 מ' ובגובה 4.2 מ' אל חלקו האחורי של הבית, ולאפשר גישת מכונית מכבי אש לכל שטח המגרש, מלבד באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד.

4.5.2

גישה לחלק האחורי:

במגרש פינתי לא יבלוט כל קיר של בית, או קיר תומך, או שיחים ועצים, או כל מחסום שהוא לראיה כפי שייקבע על ידי המהנדס, מעבר לקשת של מעגל המסומנת בחשירים 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.

4.5.3

מגרש פינתי:

קירות משותפים

4.6

בכל מקרה שבחכנית נקבעה רשות הקמת בתים עם קירות משותפים, בכל אזור מן האזורים, חתאפשר גישה נוחה לחלק האחורי של המגרש כמפורט בסעיף 4.5.2.

4.6.1

גישה לחלק האחורי:

בקיר המשותף לא ייבנו כל פתחים.

4.6.2

פ ת ח י ם:

כאשר הוקם בית רק בצד אחד של קיר משותף, לא ינוקז הגג כעבר לקיר המשותף לעבר המגרש השכן.

4.6.3

נ י ק ו ז:

גובה בנינים

4.7

לצורך קביעת הגובה הכולל של הבית יחשב גובה קומת פגורים לא יוחר מ- 3.0 מ' ברוטו ולא פחות מ- 2.50 מ' נטו.

4.7.1

היתר הבניה יהיה תואם ללוח האזורים - אולם ניתן יהיה להוציא היתר בשלבים בתנאי ששאר הדרישות המתאימות לאזור תחמלאנה.

4.7.2

חכנית עיצוב ארכיטקטוני וחזית ארכיטקטונית

4.8

הועדה המקומית רשאית להכתיב תנאים בדבר תיאום הבניה של בית, לרבות בניני עזר, קירות, גדרות וחומרים שבהם ישתמשו, וכן בדבר גידור גדרות חיות, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הרחוב בחכנית עיצוב ארכיטקטוני ו/או חזית ארכיטקטונית.

4.8.1

4.8.2 לא יינתן היחר בניה לכל בנין שחלה עליו חכנית עיצוב ארכיטקטוני, אם חכנית הבנין אינה חואמת חכנית עיצוב ארכיטקטוני.

4.9 מקלטים: מקלטים ייבנו באשור מהנדס הג"א. לפי חקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנייה מקלטים) תשל"א - 1971 והחקנות העדכניות.

4.10 מבני עזר באחר 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 חעודה גמר לבנין כל עוד לא הוגשה חכנית גמר ולא הושלמו כל העבודות הדרושות, לשביעות רצונו של המהנדס.

4.11.2 לא יאוכלס בנין ולא ישמשו בו, כל עוד לא קבל חעודה גמר.

4.12.1 הודעות, פרסומים או שלטים: לא יוחקן או יצויד כל שלט, כחובת או ציור על בנין או על מחקן או בקרבת בנין בלי חעודה היתר מאת הועדה המקומית.

4.12.2 לועדה המקומית חהא הסמכות לפקוח מלא וקביעת חנאים בכל הענינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים או ציורים על בחים, מבני עזר, חצרות, בחי עסק, גדרות, או בכל שטח פתוח מסביב לביה.

4.13 הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי צבור כמפורט בסעיף 188 (ב) בחוק, מפורטות והכניות סינוי מאחר, יופקעו וירשמו על סם עיריית רחובות בהתאם לפרק ח' בחוק.

4.14 מבנים לפינוי והריסה: לא יוצאו היחרי בניה על מגרטים בהם מסומנים מבנים לפינוי והריסה אלא לאהר פינוי והריסת כל המבנים המיועדים להריסה לרבות המבנים בשטח המגרש שהופרש לצרכי צבור. ההוצאות הכספיות לפינוי וההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

4.15 שטח לשמוש משותף על הגב: מבקשה להיתר יסמן המבקש על גבי החכנית שטח בגודל 4 מ"ר, לכל יחידת דיור על גב הבית, אליו תהיה גישה חפשית לכל דיירי הבית, ואשר ייועד להקמת אנטנות, מתקנים לחימום סולרי ומתקנים אחרים לשמוש הדיירים. הועדה המקומית חהא רשאית להחנות חנאים לביצוע הוראה זו.

דרכים 5

מקומה הדרכים ורחבן של אותן דרכים יהיו כמסומן בשחריט, ואפשר לקבוע בתכנית מפורטת מוקומה נוספים לדרכים, או הרחבתן. כל הצעה להתוויח דרך בקרקע חקלאית הכלולה בתכנית זו לא תבוצע אלא במסגרת תכנית מפורטת באשור הועדה לשמור קרקע חקלאית.

5.1 מיקום דרכים ורחביהן

אין להקים בתואי דרך כל בנין ולעשות כל עבודה, למעט עבודות הקשורות בביצוע הדרך, החזקתה ותקונה, וחץ מבניח מחקנים הקשורים בשרותים ציבוריים, כגון חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב.

5.2 איסור בנייה ועבודה בדרכים

הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות

5.3

פריסת חומרים או ציוד על תוואי הדרך (כביש ומדרכה) תהיה אסורה לחלוטין. כל בונה, יחוייב לגדר את אתר הבניה בצורה שתבטיח את נקיזן ושלמות הדרך.

5.3.1 הגנה על דרכים קיימות

השנויים בתכנית זו לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית או עיריית רחובות לגבי בדיקה, אחזקה וטפול של ביבים, חללות, צנורות מים, חיעול, או מחקנים אחרים הקשורים בכך להלן מחקנים הנמצאים מעל הדרך או מחתה והועדה המקומית או עיריית רחובות יהיו מיופי כח לבדוק ולחזק אותם מחקנים, ולהיכנס למקרקעין בהם מצויים עד להעברתן למקום אחר.

5.3.2 עבודות הקשורות בחסימה והטייה

גדרות משוכות ועצים

5.4

הועדה המקומית תהיה רשאית בעת מתן היתר:

5.4.1 גדרות, מעקות, קירות תומכים, עצים ושיחים

א. לצוות על בעלי המגרשים הגובלים עם הדרכים להקים על הגבולות הקדמיים של מגרשיהם גדרות, מעקות, או קירות תומכים, וכן לקבוע את גבהם, צורתם, חומריהם ואופן בנייתם.

ב. לצוות על בעלי המגרשים הנ"ל לטעת משוכות עצים, שיחים וזמורות כגדרות, או לסלק מחסומים בין קוי הבנין וקוי הדרך; וזאת בכדי לאפשר קוי ראייה נאותים למשתמשים בדרך ולמנוע ע"י כך מפגעים העבורתיים.

ג. במגרשים פינתיים יהיה רשאי מהנדס העיר לדרוש גובה גדר מקסימלי של 60 ס"מ

גדר בין שני מגרשים:

באזור מגורים

5.4.2

גדר בין שני מגרשים תהיה בגובה מקסימלי של 1.80 מעל לפני הקרקע. חותר 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 המשוחפת. בדרך כלל יחול הוצאות הגדר המשוחפת על שני השכנים בצורה שווה.

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 אסוס (בלוקים, בטון, אבן וכו') יהיה גבהו המקסימלי של החלק האסוס 1.80 מטר.	5.4.3	<u>גדר לחזית מגרש קדמית</u>
מהנדס העיר יהיה רשאי בכל מקרה באשורה של הועדה המקומית לשנות את צורת הגדר ומידותיה בהתאם לנסיבות.	5.4.4	
לא יוקמו לוח מודעות, חלון ראוה, או שלטים לפרסומת לאורך הדרכים בלי הסכמה בכתב מאת הועדה המקומית.	5.5	<u>לוחות מודעות ופרסומת:</u>
<u>זכות מעבר לצבור:</u>	5.6	
במקום בו התכנית קובעת כי המדרכות להולכי רגל, כולן או חלקן, עוברות מתחת לבנינים, ז.א. שקו הבנין בקומות העליונות בולט מעבר לקו הבנין בקומת הקרקע ובאזור חזית מסחרית, יש לנהוג לפי הכללים הבאים:	5.6.1	<u>שטח מקורה:</u>
א. תירשם הערה בטאבו לטובת הועדה המקומית לזכות מעבר חפשית לצבור לצמיתות.		
ב. לשם ביצוע הרישום תהא הועדה המקומית מוסמכת בעת מתן ההיתר לדרוש יפוי כח נוסריוני בלתי חוזר לצורך הרישום הנ"ל.		
<u>נטיעות עצים ושמירתם</u>	6.	
הועדה המקומית או עיריית רחובות רשאים לדרוש אח נטיעתם ושמירתם של עצים, שיחים או צמחים אחרים שידרשו על ידה בשטחים פתוחים, פרטיים או צבוריים, או בחלקים מסוימים של חלקות בניה, וכן רשאים היא להתנות מתן היתרי בניה כביצוע הפעולות הנ"ל.	6.1	<u>נטיעת עצים וצמחים:</u>
הועדה המקומית רשאים להתנות היתרי בניה בסידור גינון.	6.1.1	
א. הועדה המקומית או עיריית רחובות רשאים להרשות נטיעתם ושמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך דרכים ומדרכות. לפי הנחיות משרד התחבורה.	6.2.1	<u>עצים לאורך של מדרכות ודרכים:</u>

שרותים הנדסיים

7.

שמירת קרקע לצרכי ניקוז, תעול, ביוב ומים:

7.1

הועדה המקומית רשאית, בהסכמת הועדה המחוזית, על פי תכנית 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 בנין או לבצע עליה כל עבודה, חוץ מעבודות הדרושות לבצוע הניקוז, התעול, הביוב, או התקנת צנורות מים, או השרות הצבורי עליו תחליט הועדה המקומית כאמור.

7.2

אספקת מים, ביוב, וסילוק שפכים:

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

7.3.1

ניקוז:

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

7.3.2

ניקוזה של קרקע שעמידים לנצלה לפעולות בניה. יספלו בה בעלי הקרקע, עד התחלת הבניה, כפי שחאשר 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 הנאי הטפול הנאותים לדעתה.

7.3.3

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

7.3.4

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

7.3.5

תהיה הועדה המקומית משוכנעת שיש צורך, בחלק כלשהוא כחטת התכנית, בתכנית תיעול לאיסוף מי הגשמים ולהעברתם, תהיה היא רשאית להכין תכנית כזאת, שתכלל אז בכל תכנית כפורכת של חלק השטח הנדון.

- 7.4.1 ב י ו ב : ועדה מקומית רשאית להתנות מתן היתר בחיוב חבור הבית למערכת הביוב הצבורי הקרוב ביותר בהתאם לחוות דעתו של המהנדס.
- 7.4.2 לא יוצאו היתרי בניה לבתים מעל קומה אחת או קוטז' אלא אם כן קימת אפשרות לחבר את המבנה לרשת ביוב מרכזית בעיר.
- 7.4.3 כל בנין שאיננו מחובר לרשת 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 קבוצת בנינים שכנים.
- 7.5.1 חלוח 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 היתר בניה יש לבנות חלוחות או להחקיץ צנורות להובלת מי גשמים במידות ובשפועים מספיקים, לפי אישור המהנדס.
- 7.5.2 אין לנקז מי גשמים מבנין, לרבות גבות, גזוסטראות ומרפסות, אלא אך ורק דרך צנורות מי גשמים אנכיים, ולשביעות רצון המהנדס.
- 7.6.1 אמצעים סניטריים: לפני פיתוחה של קרקע שבתחומי התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של תכנית כל שהיא למלא, עד להוצאת היתר לבניה, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים, בין היתר פיגוי ערמות זבל, גרוסאות וכיו"ב.
- 7.6.2 מבנה לרכוז האשפה בחצר או בקומת העמודים, לצורך הרקה ע"י הרשות העירונית טעון אשור מחלקת התברואה שיהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 7.7.1 אספקת מים: אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבתים לאורך או מתחת כל דרך, או בכל חלקה שהיא, בלי תעודה היתר מאת הועדה המקומית, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים של עירייה רהיבונה.
- 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 כרייה 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 תקינה לכל בנין - רשאית הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בהתקנת כל המתקנים שייראו לה כנחוצים למטרה זו ובין השאר, התקנת משאבות, מיכלים וכד', הכל כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.

7.8 אספקת חשמל:

הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מבעלי נכסים להחקיף חיבור חשמל חת-קרקעיים בכל מקום שהדבר ייראה לה במקום להעבירם בקוים עליים.

7.8.1

איך להקים כל בנין מחת לחוטי החשמל ואיך להקים כל בנין או בליטה של בנין, מרפסת וכד' במרחק אפקי קטן מ-5 מ' מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל אם הקו הוא בן 66 ק"ו, או במרחק של פחות מ-3 מ' עם הקו הוא בן 22 ק"ו, או 6.3 ק"ו, או במרחק של פחות מ-2 מ' אם הקו הוא בעל מחח נמוך. במידה וישחננו התקנות לגבי המרחקים הנ"ל תוך הגדלה או הקטנה - תהיה הועדה המקומית רשאית לשנות אותם בחקנון זה.

א. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מהיזמים על פי הכניות מפורטות לבצע אספקת זרם מקו מחח גבוה באמצעות תחנות טרנספורמציה במבניט המיועדים במיוחד לכך.

ב. איחור עמודי חשמל ומחקנים אחרים הקשורים ברשה החשמל - ייקבעו באישור הועדה המקומית.

7.9.1 מערכת טלפון:

הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מהיזמים לבצע את העבודות הכרוכות בהכנת רשה חת-קרקעית למערכת טלפון.

7.9.2

איחור עמודי הטלפון ומיקומי ההסתעפות - ייקבעו באישור הועדה המקומית.

אספקת גז:

7.10.1

צנורות לאספקת גז, מיכלי גז, מבנה למיכל, גז, וכל שאר המחקנים הקשורים לאספקת גז, יבוצעו בהחאם לחקן המחאים או אם אין כזה, בהחאם להצעת חקן עדכנית.

7.10.2

הועדה המקומית תהיה רשאית להחנות מחן היחר בניה בהגשת חכנית מחאימה בקשר לכל המחקנים 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.

קביעת תכליות:

8.1

לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באיזור המסומן בחשריט, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

בנין חורג או שמוש חורג בקרקע:

8.2

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 והכניה חשכ"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.

היתר בניה חורג:

8.3

שמוש חורג של אחסון ותעשייה באזור מגורים יהיה מותרת בהסתח קיומם מפלסי מזהמים (רעש זיהום וכו') אשר אינם עולים על המותר באזור מגורים.

שטח מגרש מינימלי:

8.4

מגרש בנייה באחד האזורים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים בסור "האיזור", יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בסור "שטח מגרש מינמלי" של הלוח, ^{נספח ג,} עכור אותו איזור, אלא אם צויין אחרת בחשריט.

מגרש פחות שטח:

8.5

למרות האמור בסעיף 8.2, מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצרכי צבור, מחת לשטח המינימלי כאמור, תהיה הועדה המקומית רשאית לראות אותו כמגרש בנייה, וניתן יהיה לרשמו כחלקה בספרי המקרקעין.

מגרש בשטח המיועד לתכנון מחדש:

8.6

מגרש הכלול בשטח המיועד לתכנון מחדש, לרבות מגרשים המיועדים לאחוד וחלוקה, בהסכמת הבעלים וכן שלא בהסכמת הבעלים, לא יוצאו לגביהם היתר בניה - עד לאזור ההכניה.

אחוז בניה מקסימלי של בית:

8.7

לא ייבנה כל בית באיזור מן האזורים השונים המפורטים בסור "האיזור" של לוח החלוקה לאיזורים ^{נספח ג} אלא כדי אותו אחוז בניה מכסימלי הרשום בסור "אחוז מכסימלי" של הלוח, (לרבות מפרסות, חדרי מדרגות וכו') לגבי אותו אזור בתנאי כי:

א. שטח מבני העזר אינו נכלל בחישוב אחוזי הכניה.

ב. כשטח בניה של מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית ייחשב מחצית שטחן.

- 8.8. בניה באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד.
- 8.8.1 מוסך פרטי:
מוסך פרטי לכלי רכב להלן "מוסך" כמוגדר בפרק 2.24 יהיה כפוף להוראות הבאות:
- 8.8.1.1 במוסך למכונית אחת לא 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 כחלק מהבנין, אלא אם כן צויין אחרת בתשריט, ואז המוסך יוקם בסמוך לגבול צדדי של המגרש, ובמרחק של לפחות 1,5 מ' מגבול המגרש הקדמי. כאשר המוסך יבנה בסמוך למגרש יחולו עליו הוראות סעיף 8.8.2.3.
- 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 טופוגרפיים מיוחדים יותרו מוסכים בקומת הכניסה או מתחתה, באשור המהנדס. במקרה זה לא חלות ההגבלות המצוינות בסעיף 8.8.1.4.
- 8.8.2 מבני עזר (להוציא מוסך פרטי):
תותר בנייתו של כל מבנה עזר יחיד מלבד מוסך פרטי, ובנוסף לו. הבניה חהיה כפופה להוראות הבאות:
- 8.8.2.1 השטח הכולל של מבני העזר לא יעלה על 15 מ², וגבהו לא יעלה על 2.20 מ'
- 8.8.2.2 באם החזית האחורית של מבנה המגורים מרוחקת מהגבול האחורי של המגרש במרחק העולה על 15 מ', יוקם מבנה העזר במרחק מינימלי של 15 מ' מבנין המגורים. בחוץ קוי הכנין המותרים. באם החזית האחורית של המבנה מרוחקת מהגבול האחורי של המגרש מרחק קטן מ-15 מ', ימוקם מבנה העזר בצמוד לגבול האחורי של המגרש, ובפינת המגרש.
- 8.8.2.3 מבנה עזר שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחין לצד המגרש השכן.
- 8.8.3 חוספת בניה במגרש משותף:
במגרש משותף לשני דיירים, כאשר הבית של שניהם הוא עם קיר משותף תותר חוספת בניה ע"ח כל אחד משני הדיירים, בצורה כזו שסך הכל הונגיה הקיימת והמוצעת לגבי כל אחד מן הדיירים תעמוד בהנאי האיזור, וכן יתקיימו לגבי החוספת התנאים הבאים:
- 8.8.3.1 החוספת חהיה צמודה לבנין הקיים.

במידה והחוספת חבוצע 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 והחוספת אינה מבוצעת עד לגבול המשותף, היה תהיה באורך לא יותר מ-9 מ' מקיר הבית הקיים, ובלבד שהמרחק שבין שני חלקי הבית הדו-משפחתי לא יפחת ממחצית האורך.	8.8.3.3	
חותר בניה של חדר בתוך עליה הגג בגג משופע בתנאים הבאים: שטח הרצפה של החדר הנ"ל יהיה לא יותר מ-12 מ"ר.	8.8.4	<u>בניה בעליה הגג:</u>
השטח הבנוי של החדר הנ"ל ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים.	8.8.4.1	
הגבה הממוצע של החדר יהיה בהתאם לחקנות בתנאי שהגבה המינימלי שלו לא יקטן ב-12% מהגבה המותר.	8.8.4.2	
גודל פחתי האור והאזר יהיה בהתאם לחקנות.	8.8.4.3	
<u>בניה באיזורי מגורים ב' ו - ג</u>	8.8.4.4	
8.9		
השטח הפנוי במפלס קומת העמודים יהיה מיועד כולו אך ורק לגינון ו/או ריצוף ו/או למבני עזר כמפורט להלן. לא תותר השאת השטח, או חלק ממנו, ללא פיתוח לצורך אחת המטרות הנ"ל. הדבר אמור גם לגבי קומת עמודים נוספת הנובעת מתנאי טופוגרפיה של מגרש כלשהוא.	8.9.1	<u>השטח הפנוי בקומת עמודים:</u>
בקומת העמודים תותר בניה של מבנים כמפורטים להלן, ואשר לא יחשבו כחלק מאחוזי הבניה המותרים:	8.9.2.1	<u>מבנים בקומת עמודים:</u>
א. מבני עזר, כמו מחסנים לדיירי הבית בלבד (כפוף לסעיף 8.8.2.3 מבנים לפחי אשפה, מתקני גז, חדר לדוד חימום.		
ב. מקלט באשור הג"א.		
ג. חדר מדרגות לרבות אולם כניסה בשטח מקסימלי של 20 מ ² .		
כל מבנה בקומת העמודים, כמצויין לעיל ייבנה בנטיגה של לפחות 3,0 מ' מחזית הבית הקדמית.	8.9.2.2	
השטח המבסימלי הכולל של המחסנים יהיה לפי 4 מ' לדירה ולא יותר מ-30 מ"ר במבנה אחד. המחסנים הנ"ל יחולקו על ידי מחיצות פנימיות. שטחי המחסנים יירשמו כרכוש משותף.	8.9.2.3	
באזורי מגורים ב' ו - ג' לגבי מבנים שאינם מוגדרים כחריגים רשאיה הועדה המקומית לאשר באופן מיוחד תוספת בניה בבתיים חד-קומתיים או דו-קומתיים קיימים. תוספת הבניה תהיה בקומת הקרקע או בקומה שמעליה.	8.9.3	<u>שפור חנאי מגורים בבתיים נמוכים קיימים:</u>
לאחר ביצוע החוספת, יעמוד בכל שאר הדרישות של איזורי המגורים א' ו - א' מיוחד לרבות אחוזי בניה לקומה, קוי בנין, מקלטים מבני העזר חוספות חניה במגרש משותף וכו' לפי סעיף 8.8.		

בניה על פי חשריט בינוי

	8.10	
בכל מקום לגביו קיימת הוראה בחכנית זו, או בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או המהנדס, חוגש חכנית בינוי.	8.10.1	<u>הדרישה לחכנית בינוי:</u>
<u>רשימת תכליות</u>	8.11	
הועדה המקומית תאשר בקשות להיתרי בנייה בכל איזור מן האזורים כמסומן בחשריט בהתאם לרשימת התכליות דלהלן.	8.11.1	<u>הוראה כללית:</u>
'איזור א' מיוחד ייושם בחכנית מפורטת במיוחד במבננים (10) (11) ובאיזור מגורים מעורב כפי שסומן בחשריט.	8.11.2	
בכל מקום בתחומי החכנית תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר התקנת קווים ובניה מתקנים לאספקת ולהסדרת הביוב, התעול, המים, החשמל, הטלפון וכיוצא בזה וכל שרות הנדסי צבורי אחר.	8.11.3	<u>שרותים הנדסיים:</u>
באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד יותרו התכליות הבאות:	8.11.4	<u>איזור מגורים א' ו-א' מיוחד:</u>
בתיים חד משפחתיים	8.11.4.1	
בתיים דו-משפחתיים	8.11.4.2	
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 ושות הבריאות, ובתנאי נוסף שלא ישחמשו במכוונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומת מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין.	8.11.4.3	
מוסך פרטי ו/או מבנה עזר כמצוין בפרקים 8.8.1 ו-8.8.2.	8.11.4.4	
בני ילדים ופעוטונים פרטיים בהתאם לחכנית מפורטת.	8.11.4.5	
איזור מסחרי שכונתי בהתאם לחכנית מפורטת.	8.11.4.6	
בנייני צבנר ומוסדות צבנר בהתאם לחכנית מפורטת.	8.11.4.7	
באזורי מגורים ב' ו-ג' יותרו התכליות הבאות:	8.12.1	<u>איזורי מגורים ב' ו-ג':</u>
כמו באזור מגורים א'	8.12.1.1	
בתי מגורים	8.12.1.2	
בחכנית מפורטת מותר לקבוע מגרשים גם למטרות הבאות:	8.12.1.3	
א. בית מלון ופנסיון עד 10 (עשרה) חדרים, בתנאי שיהיה בבניין נפרד.		
ב. תערוכה לצרכי אומנות, בתנאי שיסודרו בדירה פרטית וכלא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין.		
ג. בית מנוחה לזקנים, בתנאי שיהיה בבניין נפרד.		
ד. חנויות לשרות החושבים במקום.		
באזור המסומן כחזית מסחרית יותרו התכליות הבאות:	8.12.2	<u>חזית מסחרית:</u>
בקומות המגורים - כמו באזורי המגורים המתאימים.	8.12.2.1	
חנויות למסחר קמעונאי.	8.12.2.2	
משרדים ושרותים אישיים.	8.12.2.3	

אזור מסחרי:

8.12.3

באזור מסחרי הותרנה התכליות הבאות:

8.12.3.1

בקומות המגורים כמו באזורי המגורים המחאימים.

8.12.3.2

מוסדות צדקה.

8.12.3.3

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

מיסרד אחר שאינם אופייניים לאזור מסחרי המשמש לציבור הרחב.

בניני עסק להתקהלות צבורית, באשור הועדה המקומית.

8.12.3.4

בתי מלאכה לתיקונים, בתנאים דלהלן:

8.12.3.5

א. אינם מהווים מיסרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן, ריח או

מיסרד אחר שאינם אופייניים לדעת הועדה המקומית לאזור

מסחרי המשמש לציבור הרחב.

ב. אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור או לבטיחותו, לדעת

הועדה המקומית.

ג. יותר שימוש במנועים חשמליים בלבד.

ד. כפופים לאשור רשות הבריאות.

8.12.3.6

משרדים ושרותים אישיים.

8.12.3.7

מוסדות בנקאים.

8.12.3.8

חניונים.

8.12.3.9

מעבדות, שלדעת הועדה המקומית אינן מהוות מיסרד ע"י גרימת רעש,

ריח, לכלוך, קרינה רדיואקטיבית או מיסרד אחר שאינם אופייניים

לאזור המשמש לציבור הרחב.

8.12.3.10

בתי שעשוע ובידור.

8.12.3.11

בתי שמוש צבוריים כפוף לאשור רשות הבריאות.

8.12.3.12

מקלטים

אזור תעשייה ומלאכה 8.12.4

8.12.4.1

באזור תעשייה ומלאכה יותרו התכליות הבאות:

בתי מלאכה, בתנאים הבאים:

א. לדעת הועדה המקומית אינם מהווים מיסרד ע"י גרימת רעש,

אבק, עשן או ריח רע לאזורי המגורים הסמוכים.

ב. לדעת הועדה המקומית אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור או לבטיחותו

ג. כפופים לאישור רשות הבריאות.

8.12.4.2

בתי עסק, שלדעת הועדה המקומית אינם מהווים מיסרד ע"י גרימת רעש, עשן

ריח רע או מיסרד אחר.

8.12.4.3

מקלטים.

8.12.4.4

בתי מלאכה ובתי חרושת, בנינים ושטחים לאחסנה מכל סוג שהוא בתנאים

הבאים העונים על דרישות סביבתיות כפי שנקבע ע"י הרשות המוסמכת

(משרד הבריאות ו/או אחר) למניעת מטרדים סביבתיים.*

סוגי תעשייה שמטרדיהם הסביבתיים דומים, ירוכזו בקבוצות בשטחים סמוכים.
א. תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כל שהוא ועומדות בתנאי תקנים המיועדים לאזורי מגורים ומסחר.

8.12.4.5

ב. תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים (כגון: תעשיות מזון וכד').
ג. תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.

באזור תעשייה - לא יוקם מפעל המוגדר ע"י משרד הבריאות כתעשייה מזיקה, אלא אם כן הוכרז האזור כמיועד לתעשייה מזיקה.

8.12.4.6

* מטרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורם לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש למפגעי חחבורה, למטרד אסתטי או אחר כפי שיוגדר על ידי הרשות המוסמכת.

הוראות להכנת תכניות מפורטות ובקשות להיתרם.

8.12.4.7

א. בתכנית מפורטת ייקבעו אזורים לסוגי תעשייה כאמור בסעיף 2 דלעיל.

ב. בתכנית מפורטת ייקבעו קוים המצביעים על המרחקים מגבול אזור מסגורין ו/או שטח לבנייני צבור ו/או למלונאות ו/או לשימושים דומים במרווחים הבאים: 25, 50, 150, 500, 1000 מטרים.

סוגי התעשייה אשר יותרו להקמה בחחומים הנ"ל, יהיו בהתאם ל"סיווג תעשיות וקביעת מרחקן מאזורי מגורין" שהוצא ע"י משרד הבריאות.

ג. בתכניות מפורטות יש לדאוג לרוחב מתאים של דרכים, חנייה צבורית ופרטית חחנות לתחבורה צבורית, פריקה ושעינה, שירותי מסחר, במיוחד מסעדה בית קפה, שירותי חרום, שירותי רווחה הקשורים באופי האזור ושטחי ירק צבוריים ופרטיים.

ד. הנספחים הבאים יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת וחייבים באשור לפני הוצאת רשיון הבניה.

(1) תכנית הנדסה תעשייתית הכוללת: ניקוזי ביוב, חשמל וכו'.

(2) הוראות ביצוע אחזקת שטחים.

(3) פירוט חמרי הייצור העשויים לתרום לזיהום הביוב והניקוז והטיפול בהם לפי הצורך:
ה. לבקשה היתר בניה יצורפו שני נספחים:-

(1) חשבות ל"שאלון של השלכות סביבתיות" וכל הפרטים הנוספים הנדרשים ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ו/או אחר).

(2) תכנית פיחוח השטח הכוללת מפלסי השטח, גישות, שטחי חנייה, שטחי ירק, עמודי תאורה וכו'.

התכנית תיעד לפחות 30% משטח המגרש לגינון, כמחציתו בחזית המגרש.

אחוזי בנייה

8.12.4.8

הבנייה המותרת באזורי תעשייה תהיה לא יותר מ-40% משטח המגרש נטו. הגובה המירבי המותר הוא 3 קומות ולא יותר מ-12 מטר גובה. אולם מותר להציע בתכנית מפורטת למפעל מסויים שינויים בגובה הכנין ובמספר הקומות: תוספת קומות במקביל להקטנת כיסוי הקרקע.

- מירווחים** 8.12.4.9
ומלאכה
המירווחים בין אזור תעשייה לבין אזור מגורים, בנייני צבור, מסחר, מלונאות
או כל אזור המאפשר בניית מבנים כנ"ל, ייקבע בחיאום עם הרשות המוסמכת,
אך לא פחות מ-25 מטר, אשר ינטעו עצים להפרדה שבין אזור תעשייה לבין אזור אחר.
- ב י ו ב** 8.12.4.10
מפעל תעשייתי, יחובר לביוב מרכזי רק לאחר שאיכות השפכים תואמת עם הוראות
משרד בריאות והמפעל יוכיח כי התקין את המתקנים והסידורים להכנסת איכות השפכים.
- נ י ק ו ז** 8.12.4.11
כל שטח יחובר עם דרך מהדרכים הצבוריות או עם רשת הניקוז המקומית רק לאחר
שיוחקנו המתקנים לטפול במי גשמים לקביעת רצון הועדה המקומית והרשות המוסמכת.
לפני מתן היתר בניה יש להבטיח התקנת תעלות ו/או צנורות בהתאם להוראות מהנדס
הועדה המקומית והרשות המוסמכת.
- שימוש חריג** 8.12.4.12
תעשיות קיימות שאינן עונות על התנאים של הרשות המוסמכת יוכרזו כחריגים אלא אם
הוכיח המפעל ושוכנעה הרשות המוסמכת כי הותקנו והופעלו אמצעי מניעה למטרדים.
- אזור אחסנה** 8.12.4.13
בתי אחסנה של סחורות, חמרי גלם וכיו"ב.
- מגרש מיוחד** 8.12.4.14
שמוש לתכליה מיוחדת ייקבע על ידי הועדה המקומית על פי חכנית בינוי.
- אזור לבנינים צבוריים** 8.12.4.15
באזור לבנינים צבוריים יותרו התכליות הבאות:
- מבנים להחקלה צבורית ומוסדות צבור. 8.12.4.16
גינות צבוריות. 8.12.4.17
רחבות להולכי רגל. 8.12.4.18
מקלטים. 8.12.4.19
- שטח צבורי פתוח** 8.12.4.20
בשטח צבורי פתוח יותרו התכליות הבאות:
- גנים צבוריים, חורשות ושדרות. 8.12.4.21
מגרשי ספורט ומשחק. 8.12.4.22
מחקנים לנופש, מרגוע נוי, ספורט, לרבות המבנים הקשורים אליהם. 8.12.4.23
קיוסקים. 8.12.4.24
בתי שמוש צבוריים. 8.12.4.25
מבנים, שתכליהם קשורה בשטחים צבוריים פתוחים. 8.12.4.26
רחבות ושבילים להולכי רגל. 8.12.4.27
מקלטים צבוריים. 8.12.4.28

שטח פרטי
פתוח:

בשטח פרטי פתוח יותרו התכליות הבאות:	8.12.4.29	
גנות פרטיות.	8.12.4.30	
בריכות שחיה פרטיות.	8.12.4.31	
מועדוני נופש מרגוע וספורט פרטיים, לרבות המתקנים הקשורים בהם.	8.12.4.32	
רחבות להולכי רגל.	8.12.4.33	
מקלטים.	8.12.4.34	
בשטח לאחרים הסטוריים והתישבותיים תשמור הועדה המקומית על אופי האחרים.	8.12.4.35	<u>שטח לאחרים</u> <u>היסטוריים</u> <u>והתישבותיים:</u>
בשטח לבתי קברות ייקבעו המתקנים והפיתוח בתכנית	8.12.4.36	<u>בתי קברות:</u>
באזור חקלאי יותרו בניה ושימוש בקרקע הדרושים במישרין ליצור, לעבוד חקלאי של האדמה או גדול בעלי חיים, כולל בתי אריזה ובתי קרור לתוצרת חקלאית.	8.12.4.37	<u>אזור חקלאי:</u>
שינוי יעודו של אזור זה יותר בתנאים שיוגדרו בתכנית שינוי מתאר למטרות רווחה צבורית בלבד וע"פ התוספת הראשונה לחוק.	8.12.4.38	<u>אזור חקלאי</u> <u>המהווה עתוקה</u> <u>לשטח צבורי</u>
שטח ארועים מיועד להקל על כלל עירוניות. עריכת ירידים, מופעים וכו'.	8.12.4.39	<u>שטח ארועים</u>
יותרו שמושים כמפורט בשטח ציבורי פתוח (8.12.7.20) למעט מחקנים ומבנים קבועים העלולים להפריע לשמוש כמפורט ב- 8.12.7.39	8.12.4.39.1	
תותר הקמת מבנים ארעיים עבור תערוכות ו/או ירידים, לפי שקול דעתה של הועדה המקומית.	8.12.4.39.2	

סמכויות מיוחדות

9.

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

9.1

סמכות ועדת המשנה:

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

9.2

סרוב להעניק היתר בנייה:

כוחה של הועדה המקומית יהא לפרט בכל היתר בנייה, היתר לעבודה, או לשמש בקרקע או בבנין אח התנאים שיהיו דרושים, למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת 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 שהוחקנו לחוק הנ"ל.

9.3

מניעת מטרד:

מבנים מסוכנים והריסה

9.4

אם נראה לוועדה המקומית כחוצאה של דו"ח המהנדס כי בנין כלשהו הנו מסוכן, צווה יו"ר הועדה המקומית לבעל הנכס לנקוט מיד בכל האמצעים לחיזוקו של הבנין או חלקים ממנו, גדרו פיננסי מאנשים, הריסתו וכיו"ב לפי חוות דעתו של המהנדס וזאת בפדי למנוע כל סכנה או מטרד מהמשתמשים בבנין או לחם (לפי סעיף 1-10), ולא התחילו בנקיטת האמצעים הנדרשים בצוו, תוך פרק זמן שייקבע ע"י המהנדס, או אם לא נמצא כל בעלים או מחזיקים, הבצע הועדה המקומית את כל הפעולות הנדרשות, לרבות הריסת המבנה או חלקים ממנו.

9.4.1

מבנים מסוכנים (סכנה לעמידות):

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 מפל סיבה אחרת רשאי יו"ר הועדה המקומית להורות לפתנדס לבצע את הגידור הריסתו או תקונו של הבנין, או חלקים ממנו, ו/או פיננסי מדיירים.

9.4.2

מבנים מסוכנים (סכנה מידית):

פל החוצאות שהוציאה הועדה המקומית בקשר הפעולות המצוינות במרקים 9.5.2, ייגבו פבעל הבית.

9.4.3

הוצאות:

מועד ביצוע משוער של הכנייה זו (הכנון פפורט של דרכים ראשיות עירוניות, ראשיות דובעיות ובנין עירוניות והפיסת חזקה בתן לפי סעיף 180-180 לחוק התכנון ובנייה) הוא שנה 1992 או לכשחמנה מדינה ישראל 5,000,000 חושבים לפי המאוחר יותר.

10.1

מועד ביצוע:

10.2

שלבי ביצוע :

שלבי הביצוע יהיו כאלה שיבטיחו איכלוס ופיתוח חלקי העיר
השונים יחד עם הבטחת הקרקע הדרושה להם לרווחה ציבורית כפי
שנקבע בפרוגרמה לכל העיר ולכל מבנן בנפרד. (נספח ג/2 וסעיף 1.3
לתכנית זו).

האזור	ציון בתשרים	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מספר קומות מקסימלי	% בניה נמו מקסימלי כולל מרפסת וחזרי מדרגות			מס. יחידות דיור מקסימלי	אורך חזית מגרש קדמית מינימלי במ"ר	מרווחים מינימליים במ"ר		הערות
				קומת קרקע	קומות	סה"כ			קדמי	צדדי		אחורי
קלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	10,000					25	15 מ' מציר הדרך כבתשרים ולא פחות מ-5	4	6	
ירוש א	כתם	500	2	25	25	50	20 או לפי הקיים אך לא פחות מ-16	6 או לפי התשרים בת.ב.ע.	4	6	ניתן יהיה להגדיל שטח אחת מסתי הקומות עד ל- 30% משטח המגרש בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישאר כמצויין.
		600	2	25	25	50	2 יח/מגרש				
ירוש א	כתם מותחם כתם כהה	750	2	30	30	60	20 או לפי הקיים אך לא פחות מ-16	5 או לפי התשרים בת.ב.ע.	4	6	כנ"ל
ירוש ב	הכלה	770, או לפי הקיים	ע + 3	-	30	90	20 או לפי הקיים אך לא פחות מ-16	5 או לפי התשרים בת.ב.ע.	4	6	
גוריים ג	צהב	700, או לפי הקיים	ע + 4	-	30	120	22 או לפי הקיים אך לא פחות מ-18	5 או לפי התשרים בת.ב.ע.	4	6	
ירוש לתכנון	קווקו שחור										לא חותר בניה עד לאשור ת.ב.ע. בפורסת.
ירוש מיוחד	צהב עם פסים ירוקים אלכסוניים										בהתאם לתכנית מפורטת הכוללת בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית
זית מחריט	קו סגול					12 מסחר					(1) סה"כ אחוזי הבניה (כולל מסחרי) חיה בהתאם למצויין באזור המתאים (2) סה"כ יחידות הדיור בהתאם למצויין באזור, כאשר כל פחידה מסחרית של 40 מ"ר תחשב כיתידת דיור.
ירוש	אפשר מותחם אפור כהה	700, או לפי הקיים	5	30	20 (ביניים) 30 (קומות)	140	9 יח/דונם	לפי תכנית מפורטת			(1) לא יוצא היתרי בניה באזור מסחרי-אלא-על-סמך-תכנית מפורטת הכוללת בינוי הנגזרת מתכנית המבנן. (2) האזור במסחרי יהיה מחולק לחחידות תכנוניות מוגדרות. ביחידות אלה אפשר יהיה לשנות ההרכב הפנימי של זכריות הבניה מטגורים למשרדים.
ירוש	סגול מותחם סגול כהה	700	3	40	40	120	20	5 או לפי התשרים בת.ב.ע.	5	7	במקרה של בניה על קו בנין 0- ימולאו כל התנאים לפי סעיף 6. בתכנית זו.
ירוש	חום מותחם חום כהה	700 או לפי הקיים		30	30	90	20	5 או לפי התשרים בת.ב.ע. או בתכנית בינוי	4	6	או לפי התשרים בת.ב.ע.
ירוש למסוד	צהב עם פסים חומים אלכסוניים										בהתאם לתכנית מפורטת עם בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית
ירוש	פסים אפורים אלכסוניים מותחמים חום כהה										בהתאם לתכנית מפורטת עם בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית
ירוש ספורט	ירוק מותחם חום כהה										בהתאם לתכנית מפורטת עם בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית
ירוש צבורי	ירוק מותחם ירוק כהה										בהתאם לתכנית מפורטת עם בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית
ירוש קברות	צהב עם פסים מצלבים ירוקים מותחם ירוק										בהתאם לתכנית מפורטת עם בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית

מגרשים קיימים לפי תכניות ב.ע. מפורטות, הקשנים משטח המגרש המינימלי:
 (1) שטח-קטן ב-10% מהוראות תכנית זו - ירונהג במגרש זה כאילו היה נגודל תקני.
 (2) שטח קטן ב-20% מהוראות תכנית זו - יש לפרסם לגבינו הקלה.
 (3) שטח הקטן ביותר מ-20% מהוראות תכנית זו - לא יוצא בו היתר בניה, אלא באם יבוצע במגרש אחר שיביא אותו לגובהל-ולצורה תקינים.

טבלת מאזן - שמושי קרקע ואוכלוסיה

* לפי ת.ב.ע. בתוקף

אוכלוסיה משפחות			שטח הקלא'	שטח למלאכה ותעשייה	דרכים חניה ותחבורה	שטח במסדר מוסדות ואחרים	שטח צבורי פתוח			שטח למבני צבור			שטח כולל	הבינוי	מספר המבני				
גידול פוטוציאט	קיים	מתוכנן					תוספת דרושה	קיים*	מתוכנן	תוספת דרושה	קיים*	מתוכנן				למגורים	קיים*	מתוכנן	
120		120			17		4		3.6	4	23		21	23	66	100	110	קנייה של	02
1600	400	2000			80	2 11	11	27	7	38	77	21	18	98	383	100	610	בנין נבדוק	03
700	1300	2000			95	1.3 8	23	42	11	65	50	58	18	108	324	100	600	קריית משה	04
420	780	1200			56.5	1 35	3	8	3.3	11	6	18	7.2	24	237	100	332	נוה יהודה	05
370	780	1150			95	2 9	5	20	5.5	25	5	48	12	53	261	100	443	שכונת אפרים	05
70	600	670	0.8 3		64		5	24	7.3	29	5	10	3.8	15	286	100	397	שכונת סלע	05
870	3000	3870			89	0.5 2	16	14	7.5	30	21	19	10	40	243	100	404		06
870	1550	2420			150	10 52		34	6.5	34	4	64	12.5	68	239	100	543		07
1550	3300	4850			125	4.4 31	13	35	6.8	48		59	8.4	59	442	100	705		08
1010	620	1630	40 228		60	4.8 27		14	2.2	12		155	22.1	126	204	100	569		09
1030	1500	2530	31 321		188	17 16	21	19	4.2	40	3	40	4.6	43	333	100	941		09
1400	700	2100			117	3.2 15	17	13	6.5	30	14	28	9	42	261	100	465	שטחיים בזרחית	10
550	1000	1550		24 10	96	6.4 27	20	6	6.1	26	20	10	7.5	30	235	100	424	שטחיים מערבית	11
660	640	1300	6.2 120		150	12.1 90	8	2	1.3	10	49	42	12.1	91	286	100	747	מרמורק	11
	100	100			14	1.8 15		9	10.8	9		1	1.2	1	575	100	83	קריית ההגנה	12
	2800	2800			98		10	42	10.5	52	37	25	12.6	62	281	100	493	אושיות	12
20	480	500			14	3.5 3		4	4.7	4	4.5	4.5	10.6	9	55	100	85	שכונת מלצן	12
170	290	460			54	5.0 266		21	4.3	21	3	6	1.8	9	182	100	532	יחבצלת	12
50	20	70			10		2		3.5	2	9		16.4	9	34	100	55	פרי תנובה	12
480	500	980			33	4.2 70	15	20	20.6	35		14	8.2	14	18	100	170	רחוב הרצל	
			12169	720	580	700		170	170					7		14346		מחוז למבנים	
11940	20360	32300	12841	730	2185.5	1332	173	524	695	330	622.5	931	4339.5	2305.4				סה"כ	

רשת התינוך - טבלאות תפרוש

בני ילדים

כחול בן			מבנן
סה"כ מתוכנן	חוספת דרושה	קיימת	
1	1	-	מגרשי ש"ץ 02
12	11	1	כפר גבירול 03
12	5	7	קריה משה 04
8	4	4	שכונת מילר א-05
8	4	4	שכונת אפרים ב-05
3	-	4	ג-05
24	16	8	06
18	14	4	07
30	7	23	08
12	9	3	א-09
16	7	9	ב-09
15	12	3	שעריים מזרחיה 10
12	7	5	שעריים מערבית א-11
8	6	2	מרמורק ב-11
			קריה ההגנה א-12
15	9	6	אושיות ב-12
6	2	4	שכון מילצ'ן ג-12
5	2	1	חבצלת ד-12
203	116	88	סה"כ

בחיל ספר יסודיים

(הסבלה מחאשבת בשלוב בין המבננים ליצירת המאזן בדרוש)

סה"כ מהובכנן	תוספת דרושה		מס. כחות קיים ו/או בבניה	מבנן
	פייס	כחות		
24	2	24	-	03 כפר ובירול
24	-	-	24	04 קרית משה
30	1	12	24	05-א שכ' מילר
10	-	-	10	05-ב שכ' אפרים
30	-	-	30	05-1
60	1	24	36	07
42	-	-	42	08
50	1	18	38	09-א
42	-	-	42	09-ב
28	1	18	10	10
18	1	18	-	11-2
				12-א
18	-	-	18	12-2
				12-1
12	-	-	12	12-7
400		114	206	סה"כ

חטיבת ביניים

בתי ספר קיימים ו/ או בבניה		
מבנן	שם	מס. כחות קיים
ב-05	קציר	24
06	דחי	12
08	דה שליט	24
א-09	ישיבה הדרום	12
ב-11	חטיבת ביניים חדש	24
סה"כ		84

בתי ספר מחוככונים		
מבנן	כחות	בתי-ספר
א-09	42	2
ב-09	45	2
סה"כ		87

חטיבה עליונה

בח"י ספר קיימים ו/או כבניה		
מכנן	שם	מס. כחות קיים
ב-05	קציר	15
06	דחי	12
07	אורט	30
08	דה שליט	12
א-09	ישיבה דרום	12
	סה"כ	81

בח"י ספר מחוכננים		
מכנן	כחות	בח"י ספר
א-00	36	2
ב-09	30	2
	66	
	סה"כ	

תאריך כללי של תכנית המתאר רחובות רח/2000

נספח 4/ג

נספח זה אינו סטטוטורי

הרקע להכנת החכנית

רחובות נוסדה בשנת 1880 כמושבה. מלכתחילה הפכונו מחיטביה לכנוכה כצורה טונה ממוסדות אחרות. כפי שמעיד גב שמה, תוכנו רחובותיה רחבות יותר מהנהוג בכושבות אחרות באותה תקופה.

בפרוצה הזמן התפתחה המושבה למרכז גידול הדריס ובתקופות שונות הוקמו בה מוסדות ככוכן וויצמן, הפקולטה לחקלאות, בית החולים קפלן ומוסדות אחרים. אלה הקנו לעיר מוניטין בקנה מידה ארצי ואכילו עולמי.

הגדול המואץ של אוכלוסית הארץ אחרי קום המדינה לא פסג בט על רחובות ובשנת 1950 היא הוכרזה כעיר ובפכה למרכז אזורי חשוב.

הפגב החכנוני של רחובות נגזר במידה רבה מצורת התפתחותה - גידול פתמיד ובלתי מבוקר, חוך השענות על עיצובה המקורי כמושבה וביצוע חלוקות משנה לאורך ציריה והחלקות החקלאיות שלה. חכניות העיר נעשו לרוב בזמן המנדט הבריטי, ואז גם הוכנו חכנונים שונים לרובעים החדשים של העיר.

בסוף שנות ה-60 ניגשה עיריית רחובות לעריכת חכנית מתאר, חוך עריכת סקרים של הקייב, התאמה למכניות ארציות ואזוריות, חוך התחשבות בציפיות האוכלוסיה להמשך הגידול האינטנסיבי בעיר.

החכנית הוגשה לדיון בוועדה המהונית בשנים 1972/1973, בשם "חכנית מתאר לעיר רחובות ס. רח/79". היא קבעה יעד האוכלוסיה לשנת 1992 ל-86,000 תושבים (בהיסוב ברוכו -190,000). לפי חכנית זאת חל גידול של העיר במידה לא קטנה על חשבון קרקע חקלאית, בעיקר לשכונות חדשות ומוסדות רווחה צבורית.

לאחר אשור החכנית בוועדה המחוזית והתחלת ביצוע חכניות מפורסות לרובעים הסונים, נוצר הצורך בשינוי מהותי בה מחוך שחי סיבות:

1. קביעת היעד לאוכלוסיה רחובות ע"י הממשלה ל-55,000 תושבים בשנת 1992.

2. סירוב הועדה לשמירת קרקע חקלאית להמסיר קרקעות כפי שהחכנית ציינה.

בפגב ענינים זה הוחלט בשנת 1974 על דרך חדשה לעריכת חכנית המתאר, ועיקריה הם:

א. השטחים המיועדים לבניה יהיו בכמגרת הקייב, בתוספת שטחים אשר יופקדו ע"י הועדה לשכירת קרקע חקלאית (בהיקף קטן יותר מהקודם).

ב. הרווחה הצבורית תפגא אה פברונה בחוך השכונות הקיימות, על ידי סכוש בשטחים צבוריים קיימים, הפקעות ורכישות.

ג. רשת הדרכים תהיה בעיקרה לפי הכניית רח/79, אך יחולו בה שינויים כפי שידרש בהסכם
התכנון.

ד. גדול האוכלוסיה יהיה קרוב ככל האפשר למספר שנקבע בהחלטה הממשלה, חוץ עדכונים
הנדרשים מבדיקה מעמיקה של המצב הקיים בהיבט כלכלי, חברתי חוקי וכו'.
לצורך גיבוש תכנית המהאר המתקנת הוחלט על הסך התכנון המפורט של כל המבנים, חוץ
מציאה פתרונות הרוחה בחוץ כל שכונה וקביעת זרועי אוכלוסיה המתאפשרת כפתרונות אלה.
במקביל לכך הוחל בהכנת תכנית המהאר, חוץ האום בין המבנים, עדכון רשת הדרכים,
וקביעת השדות העירוניים, לפי הכתתיב מהתכנון החדש.

הכנית המפורטת מצטיינת בשני היבטים:

- א. היא מהווה מסגרת תכנונית של העיר, לפי ההגדרות המקובלות של תכנית בזאת.
- ב. היא מהווה המצית של תכניות מפורטות עדכניות בעיר, וכוללת בחובה פתרונות מפורטים
כגון צפיפויות, שרתי רווחה, תניה, תחבורה וכיו"ב.

מטרות תכנית המהאר

מתכנני המהאר הציבו לעצמם, בחזר קו מנחה את המבמה לסכור ולהכטיק את דמותה הסיומת
של רחובות, המבונה בקיום מוסדותיה השונים, במרחבים שסביבה, בהרכב אוכלוסייה

וכהדי עברה.

עד היום קיימים בעיר רוכעים נרחבים בעלי בתים נמוכים, המוקפים ירק ופצלים, ובמקומות
רבים אפשר לבצוא מרדסים בקרבה המידיה של שטחים בנויים. ברור כי קשה לעצור את
הפיהות ובניה אבל ניהן לכוונם כך שכמעט לא יושמדו מרדסים נוסמים ויישמר קשר עין
וריה אתם בהלקים נרחבים של העיר.

רחובות נחברכה בשני מוסדות מרעיים חשובים. האחד היא המקולטה להקלאות והשני הוא
ככון וייצמן למדע. למוסדות אלה מוניסין ארצי ועולמי. הפעילות בהם מאפיקה לא מעט על
החיים בעיר והורמת רבות להעלאת הרמה החברתית והתרבותית בה. יש ליצור תנאים מתאימים
לשמירת הנכסים האלה ולעודד כל כוונה להוכיר את זיקתם לעיר.

נכס נוסף לא מבוטל של רחובות הוא ביה התולים קולן המרת את כל האזור. שילובו חיוני
במקם העיר יהרוב לפעילות השימוש בו וליהכי גובלין ביניהם.

בעת האחרונה עובדה חכנית לפיתוח אזור להקטיה עכירה מדע בכניסה הצפונית לעיר.
עיצובה המתאים יכול להיות נקודה משיכה נוספת בדמותה המיוחדת של רחובות.

רחובות היא מרכז אזורי חשוב הנותן כדורים ליישובי הכביבה בשטחי ההינוך, הרבות, סהר
והעוקה. יש להקצות שטחים מתאימים במיקומם ובגודלם לשילוב יעודים אלה.

חשיבות לא מבוטלת בעיצוב העיר טמונה בהרכב אוכלוסייתה, הסדרכה מיסודות בעלי רקע מגוון
לכדי. מיהות הסכונות השונות, יוכתב לא במקט טזורה ההייב ואפיה של אוכלוסייתן, דבר המהווה
אגבר לפתכנן, שיוכל להדגיש את המיוחד בכל אחת מהשכונות ולתת לכל אחת מהן פאגרת נאורה
והולצת.

לכסוף יודגש הצורך בשימור אתרים בעלי חשיבות בתולדות העיר והפיתוח לנכס כלל התושבים,
דבר שיגדל בחשיבותו במשך הזמנים.

האור החכנית המועצה

השילוב באזור

מבחינה צידי הנועה נמצאת רחובות במקום מרכזי. במרכז העיר עוברת הדרך ראזון לציון-
נס ציונה לכורך דרום. בקצה הדרומי נמצאת צומת בילו, בה מתפצלות הדרכים לגדרה והדרום,
לירושלים ולאזור יערות חולדה. באזור המערבי עוברת דרך יבנה המסדרת את העיר עם יבנה
וכביש חל-אביב-אשדוד הישן. כמו-כן מתוכננת דרך ארצית שתקשר את כביש המדף הביל עם
צומת בילו.

בצד המערבי של העיר עוברים פסי הרכבת המערבים בעיקר במי אריזה שכאזור. ליד הכניסה
הצפונית לעיר מאקמת החנה הרכבת עם מסילות תברון (המהווים פטרד למנועה).

למועצות המקיפות את רחובות אין בדרך כלל השפעה פיזית על העיר, מהחץ לקטרי העקיפין
כגון העסוקה, חנוך ובסחר. יוצא דופן הוא כושב גבאון הבולט להוך ששח העיר בעורה
שריז, ומהווה אלוך תכנוני.

הפתרונות המוצעים בחכנית והקשורים לשלוב האזורי של רחובות מהיחסיים להתושבים המתאים.

א. החברה: מוצעת דרכים עוקפות ופתרונות אחרים המנקזים את התנועה הכין-עירונית אל מחוץ לאזורי הכניסה, ובו בזמן מאפשרות גישה נוחה ואבטרויות מניה לנהגים שעסוק מביאנו למרכז העיר.

ב. מספר: מוצעים פתרונות למיקום סחתי מסחר מתאימים לשרות. ואוכלוסית העיר והסביבה
ג. חינוך: לשרות מסחר יחסי בשטחים צבוריים נוחתת החכנית השוכה לתלמידים הבאים אל רחובות הישובים בסביבה.

ד. שרותים: שרותי כריאות לאזור מסופקים ע"י בית חולים קפלן, תחנת מגן דוד אדום ופרמאור ~~מסופקים~~. בתכנית המוצעת מוקצעים שטחים למסדרים מבטלתיים וצבוריים בנוסף לבית המשפט הקיים.

החנה - מכבי - אט משרתת גם היא ישובים שבסביבה.

ה. נופש ומפורט: במרכז וויסבל הממוקם בחלק הדרום מערבי מהוכנן אצטדיון כדורגל שימשון קהל רב הן מהאזור והן מרחוק יותר.
פוטנציאל רב לשטח צבורי פתוח נמצא במכון וויצמן למדע ויד וויצמן. כרוע נמצע השמוש בו בגלל סיבות בטחוניות.

גבולות התכנון

גבול ההכנית - הוא גבול שרתב הכנון ~~עיר-רחנבות~~

גבול השטחים לבניה - הוא בעיקר לפי שטחים קיימים ללא הפטרת שטחים הקלאיים. יוצאים

בכלל זה הם שטחים הקלאיים מסוימים שאושרו להגדלת הרחבת התכנית (להקטט

מוסדות חינוך), ומספר קטן יחסית של שטחים שהסגול בהם הוחל בזמן.

עבודה - שטחים הקלאיים מסוימים צוינו בתכנית כעבודה להרחבת שרותי הרחבה. הכוונה

היא שכמדה ובעתיד יוצר הצורך במתן שרותים לצבור שלא ניתן למקסט באורך שטחי

הבניה הקיימים, תוגשנה לגבי שטחים אלה חכניות מיוחדות לאסור הווקדות.

שטחים אלה נבחרו על פי הצרכים ההזויים וכן על פי סקר המצב בשטח.

חלוקה למבננים:

שטח התכנון חולק לאזורי הכנון (מבננים). החלוקה נשטחה עוד בתכנית רח/79 ובהתאם לגושים

סטטיסטיים במפקד האוכלוסין משנת 1972. בתכנית המוצעת בוטלו מספר מבננים וכן חלו שנויים

קלים בכמה מהם.

המקם העירוני

בהכנייה צפויים פנויות לעשה את המרכז העירוני בנייה, בדרך שנייה מבנייה.

העיר רהובת בנויה לאורך הציר המרכזי המסורתי רחוב הרצל, בעל הצפיפות הגבוהה ביותר והמכיל את המרכז המסחרי של העיר.

בנייה לציר זה מוצע ציר שני המכיל את המע"ר, ותפקידו הוא להוות מסלול נגד לרחוב הרצל ולמסוף את הפיתוח בכיוון חלקי עיר נוספים.

בשני צידי רחוב הרצל נמצאים אזורי מגורים בעלי צפיפות גבוהה ובנייה, בדרך כלל בשכונות מאוכלסות. מאפיינים אותם צפיפות המגורים והעדר שטחי צבור.

בקליפה השלישית נמצאים שטחי מגורים בעלי צפיפות נמוכה. אזורים אלה ממוקמים בעיקר בחלק הדרומי והמערבי של העיר.

שדות הרוחה לציבור, כגון פוסדות חינוך וספורט, ממוקמים בעיקר באזור החיצוני של העיר, הן מצד מזרח והן מצד מערב, בשתי רצועות מקבילות לרחוב הרצל.

בקצה הצפוני - נמצאים אזורי התעשייה וכן פזון וויצמן והפקולטה לחקלאות. בית החולים קפלן נמצא בקצה הדרומי של העיר.

כמעט בכל צידי השטחים הבנויים גובלים פרדסים, דבר הנרחב לעיר צפיון מיוחד.

בתכנית המוצעת קיימת סגמה לשמור על קשר זה ובמידת האפשר להדק אותה.

כמה שכונות העיר נמצאות מחוץ לגוש השטחים הבנויים העיקריים.

בדרום - חבצלת, קריית ההגנה.

רשת הדרכים

הכניסות לעיר הן מהדרכים הבאות:

- מצד צפון - דרך ראשון לציון נס ציונה.
- מצד מערב - דרך יבנה וכן הדרך הארצית מס. 163 שתחבר צומת בילו עם דרך הל-אביב יבנה.
- מצד דרום - צומת בילו, עם הגישה מצד דרום (גדרה) וכצד מזרח (ירושלים).

בין השמתיים הנ"ל מחברת רשת עורקים עירוניים:

- מצד מזרח - דרך עוקפת מוצעת.
- במרכז העיר - רחוב הרצל.
- בצד המערבי - דרך אצ"ל - רדז'נסקי - שרגיחובסקי, וכן דרך מוצעת בין דרך יבנה ורחוב הרצל בקצהו מדרומי.

על רשת העורקים העירוניים נעננה רשת עורקים רובעיים, המנקזת את הדרכים המקומיות.

רחוב הרצל נשאר ציר התנועה מרכזי בעיר.

עומס התנועה בו יקטן במשך הזמן, עם מימוש הדרכים העוקפות ממזרח ובמערב.

חניה באזורי המגורים החניה הפרטית ההיה בדרך כלל בתוך המגרשים לפי החקנון של עיר רחובות הכצורף לתכנית כנספה.

בשטחים המסחריים מוצעים מגרשי חניה (בקומות או תת-קרקעיים), המפוזרים לאורך רחוב הרצל ובמע"ר.

התכנית קובעת 10 מגרשי חניה כאלה עם כ-6000 מקומות חניה.

מספר זה מתחשב גם ברכב שיבוא מחוץ לרחובות לצורך עסקים וכו'.

חתי דרכים במידה והחבר יתאפשר, מוצעים חתי דרכים המאפשרים חניה לאורך, בצד אחד או בשני הצדדים של הדרך וכן נטיעות לשפור חזים הרחוב.

החברה צבורית התחננה המרכזית לאוטובוסים ממוקמת בסמוך למרכז העיר, דבר המשפיע במידה מה על עיצוב רשת הדרכים ועל העומס בדרכים אלה. התנועה ממנה היא בעיקר אל מחוץ לעיר.

התחבורה הפנימית מומעלה ע"י חברת "אגד". עם גידול העיר יש לצפות להתחננה כה של היקף הארות בעיקר לטכונות השוחקות יותר של העיר.

כווני התנועה דרכים מסוימות המסומנות בתכנית המתאר, ניתן יהיה להפוך לתר-סיטריות. דבר זה יעשה פרי פעם, בהתאם לדרישות במסגרת ווסות התנועה ומבלי לשנות את התכנית.

יעודי קרקע

סה"כ השטח העירוני הוא 23,000 דונם.

מתוך השטח הזה 12,900 דונם הם אדמה חקלאית ו-10,100 דונם הם שטח לפתוח עירוני. שטח זה מחולק ל:-

4,270	.....	- אזורי מגורים
		- שטחים למבני צבור (מוסדות הרבות, היגוך ומדע, מנהל בריאות וכו')
930	.....	- שטחי נופש וספורט
690	.....	- תחבורה (דרכים, רכבה, תחנה מרכזית)
2,190	.....	- שטחי מסחר, מוסדות ואחרים
1,290	.....	- שטחי תעשייה ומלאכה
<u>730</u>	.....
10,100	.....	סה"כ דונם

מתוך השטח החקלאי מסומנים כ- 960 דונם בחור עבודה לשטחי רוחה צבורית.

האוכלוסיה

התכנית המוצעת קובעת אוכלוסיה של 103,000 תושבים בתפוסה מלאה, כאשר התחזית לסנות ה- 90 היא כ- 65,000 תושבים. הקביעה הזאת נעשתה בהתחשב בנתונים הקיימים כגון אוכלוסיה קיימת (מעל 50,000 תושב), שטחים בנויים, תכניות מאושרות וכיו"ב, וכן בשטחים לרווחה צבורית שניתן יהיה לממש במסגרת תוכנית המתאר.

רווחה צבורית

התכנית מצביעה על שטחים לרווחה ציבורית קיימים ומתוכננים בגודל מעל 1 דונם, וכן על היקף שטחים נוספים שיש ליעדם למטרה זאת במסגרת התכניות המפורטות של המבננים. כמו-כן מתחשבת התכנית בהשלמת השטחים האלה בעתיד ע"י שטחי עבודה, אשר בשלב זה נסארים כאדמה חקלאית.

השטחים לרווחה צבורית תושבו לפי:

14 דונם ל-	1000 נפש	-	שטח למבני ציבור
7 דונם ל-	1000 נפש	-	שטח ציבורי פתוח
<u>21 דונם ל-</u>	<u>1000 נפש</u>	-	סה"כ

השטחים לרווחה לפי התכנית המוצעת:

930 דונם	-	שטח למבני ציבור
<u>690 דונם</u>	-	שטח ציבורי פתוח
1,620 דונם		
<u>960 דונם</u>	-	שטחי עבודה
2,580 דונם		סה"כ

השטח הדרוש ל- 103,000 תושב הוא:

$103,000 \times 21 \text{ דונם} / 1000 \text{ נפש} = 2163 \text{ דונם}$

הערה: ישנה הגזמה מסוימת בקביעת שטחי עבודה מתוך הטיקול שאפשר יהיה לממש רק הלק משטחים אלה.

מסחר

רוב שטחי המסחר הקיימים נמצאים כיום לאורך רחוב הרצל. בגלל אופייה הלינארית של העיר מתוכננים שטחי המסחר הנוספים בשני צידיים. האחד ברחוב הרצל כהשלמת הקיים ובמרכז העירוני המוצע בניצב לרחוב הרצל.

המסחר השכונתי מורכב מאני חלקים. האחד ממוזר השכונות, בצורת מרכזונים, והשני כהמשך הסטת המסחרי ברחוב הרצל, בעיקר בשכונת שעריים. דבר זה נובע מקיומו של אזור מסחרי כזה, וקרבתו לשכונות הדרומיות.

פונקציות נוספות כגון משרדים, מועדונים, אולמי בידור וקולנוע ימוקמו מעל ומתחת לשטחי המסחר.

חישוב שטחי המסחר.

שטח דרוש לנפש - 0.5 מ"ר שטח מסחרי. מזה, 80% במרכז ו- 20% בשכונות.

חישוב לשכונות: 0.5 מ"ר x 103,000 x 20% 10,000 מ"ר

חישוב למרכז, 0.5 מ"ר x 103,000 x 80% 40,000 מ"ר
50,000 מ"ר

מסחר ברחוב הרצל 25,000 מ"ר
מסחר במע"ר 15,000 מ"ר
מסחר בשכונות 10,000 מ"ר
50,000 מ"ר

משרדים ברחוב הרצל 16,000 מ"ר
משרדים במע"ר 34,000 מ"ר
50,000 מ"ר

תעשייה ומלאכה

רוב שטחי התעשייה נמצאים בחלק הצפוני של העיר, ברצועה לאורך דרך יבנה. מיקומם זה מאפשר ביטחון נוחה אל מחוץ לעיר ולרכבת.

עקרונית ישנם שלשה סוגי תעשייה: מפעלים גדולים כגון תנובה, יפאורה. מפעלים קטנים יותר ותעשייה עטירת המדע.

חישוב שטחי התעשייה נעשה לפי השקולים הבאים:
באוכלוסיה צפויה 65,000 נפש יהיה כח העבודה כ- 20,000 איש. מזה, בהתחשב באופי
המיוחד של הישוב (מוסדות מחקר, בית חולים וכו') יהיו כ- 5,500 מקומות עבודה בתעשייה.
לפי חישוב של 1 דונם תעשייה לכל 7 מקומות עבודה מתקבלה הדרישה לכ- 750 דונם.
ניתן בפועל 750 דונם.

מוצעים שני אזורי מלאכה. העיקרי מתוקם ליד אזור התעשייה בצפון העיר והשני קטן יותר
במבואות הדרומיים של העיר.

סרוהיכ עירוניים

הפתרונות להרחקת פסולת ומי שופכין מוצאים פתרון במסגרת אגוד ערי דן, אשר רחובות
משתיכת אליו, ולכן לא מוקצעים לכך שטחים בגבולות התכנית.
התכנית מצביעה על הוואי דרך קיים ומוצע לגבי קווי מהח גבה, וכן אתור לתחנת
טרנספורטורים מוצעה.

דרכי מימוש התכנית

תכנית המהאר רח/2000 מהווה מסגרת תכנונית הקובעת את גבולות התכנון, יעודי קרקע
עיקריים, רשת הדרכים הראשיות, פרוגרמה והנחיות להכנת תכניות מפורטות (במבניים)
ותקנון כללי.
לא ניתן להוציא רשיונות בניה לפי תכנית המהאר, אלא אך ורק לפי תכניות מפורטות
אשר יוכנו כאמור.
כל תכנית מפורטת אשר תוכן תחשב בפרוגרמה ותקפיד על שמירת המאזן לרווחת צבורית
שנקבעה בה.
נקבע פרק זמן מירבי של 5 שנים עד לסיום הכנת התכניות המפורטות, ובהקופת הביניים
שבין הפקדת תכנית המהאר והפקדת התכניות המפורטות יקבעו הנוהלים הקבועים בחוק.