

חוק הליכי תכנון ובניה - הוראות שעה התש"ן 1990
 תכנית לבנית מגורים
 מרחב תכנון מקומי רחובות
 תכנית מפורטת מס' רח/במ/5/2001
 שינוי תכנית מתאר ומפורטת רח/2001 (בהפקדה)
כפר גבירול - מבנון 5

מחוז: המרכז	<u>מקום התכנית:</u>	
נפה: רחובות		
מקום: רחובות		
גושים:	חלקות:	חלקי חלקות:
3779		44,38,39
3778	4,5	1,2,3,6,7,14,29
3734	76	71

2. בעל הפרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

3. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.

4. מגיש התכנית: שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.

5. המתכנן: מ. איתן אדריכלים. גורדון 15 גבעתיים

6. שטח התכנית: 57.13 דונם.

7. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.

8. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- דפי הוראות בכתב להלן: התקנון.
- תשריט בקנ"מ 1:1250 להלן: התשריט.
- תכנית בינוי בקנ"מ 1:1250.
- תכנית זו הינה מנחה בלבד.

- התווית מערכת דרכים חדשה.
- יעוד שטחים לאזורים שונים.
- קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה לכל אזור.



10. יחס לתכניות אחרות: א. קטע התכנית R-6 הכלול בתחום תכנית זו - מבוטל.
 ב. הוראות תכנית זו עדיפות על תכנית רח/2001 ומהוות שינוי לה לכשתאושר.

ג. כל הוראות תכנית המיתאר רח/2000 יחולו בתחום תכנית זו אלא אם נאמר במפורש אחרת בתקנון.
 ד. על תכנית זו חלות כל הוראות תכנית רח/2000/ב' אלא אם נאמר במפורש אחרת בתקנון.

11. אזור מגורים א': תכליות מותרות: מגורים בלבד - בתים דו משפחתיים.

12. אזור מגורים ב': תכליות מותרות: מגורים בלבד - בתים תלת קומתיים צמודי קרקע.

13. אזור מגורים מיוחד: תכליות מותרות: מגורים בלבד - בתים 8 קומות על עמודים

14. שטח לבנין ציבורי: תכליות מותרות: גן ילדים.

15. שטח ציבורי פתוח: תכליות מותרות: גינות, שבילים, רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, פינות משחק לילדים, מתקנים לנופש ונוי.

16. שטח פרטי פתוח: תכליות מותרות: גינות, לא תותר בניית כל מבנה למעט גדרות, תותר גישה לרשות המקומית לטיפול ואחזקה של מערכות תשתית הכלולות בו, תותר נטיעת עצים למעט ברצועה של 1.0-2.0 מ' מכל צד של קו ביוב הקיים.

17. רחוב משולב: תכליות מותרות: שילוב של תנועה מוטורית עם תנועת הולכי רגל, חניה, גינות, פינות שהיה ונוי וכניסות לחצרות.

18. חניה: א. למגורים ולבנין ציבורי - תהיה בתוך המגרשים.
 ב. למבקרים - לאורך הכבישים וברחוב המשולב.
 ג. מספר מקומות חניה בתחום המגרש יקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

א.

קו בנין	קדמי	אחורי	צדדי	סה"כ שטח בניה למגרש מ"ר	תכנית קרקע למגרש מ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יחיד מירבי למגרש	שטח מגרש מינימלי מ"ר	סה"כ מגרשים	מס' מגרש	סימון	יחיד
3	6	4		300	160	2	2	540 כולל שפ"פ	28	8-35	כתום מזרח	מגורים א'
3	6	לפי תשריט		1620	600	3 ק' + על הגג	18	1800	5	3,4 ,6 7	תכלת	מגורים ב'
-	-	-		1620	-	- " -	18	2300 כולל שפ"פ				
3	6	-		2160	800	- " -	24	2900 כולל שפ"פ		5		
6	6	-		2880	400	8 ק' ע"ע + ח' על הגג.	32	1400	2	1-2	כתום מזרח בכתום כהה	מגורים מיוחד
3												לשצ"פ
4	6	-		50% מהמגרש	35% מהמגרש	2		1150	2	1-2 2-2	חום	בנין ציבורי

ב. מגורים א' - גובה בנין מירבי 9 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס רכס הגג.

ג. מגורים ב' - בנית חדר על הגג חותר בתנאים הבאים:

(1) חוספת חדר על הגג בבניה עצמית - בהתאם לתכנית רח/2001/ג' - גג החוספת גג שטוח.

(2) חדר על הגג הנבנה יחד עם כל הבנין - קרוי גג רעפים בשיפוע 65%. שטח בניה 23 מ"ר (בניה מעל 2.50 מ'). גובה מפלס רכס הגג לא יעלה על 4.00 מ' ממפלס גג הקומה השלישית. כרכב הגג המשופע לא יבלוט יותר מ-50 ס"מ מקו תזית הקומה השלישית, גובה תחתית הכרכב לא יעלה על 2.10 מ' ממפלס גג הקומה השלישית.

ד. מגורים מיוחד - בנית חדר על הגג חותר בתנאים הבאים:

(1) חוספת חדר על הגג בבניה עצמית - כמו בסעיף ג' 1 לעיל.

(2) חדר על הגג הנבנה יחד עם כל הבנין - כמו בסעיף ג' 2 אך יותר גם גג שטוח.

ה. גג קומה אחרונה (שלישית או שישית) יוצמד לדירות בקומה הנ"ל. 20% משטח הגג יירשם כרכוש משותף.

20. תישוב אחוזי בניה:
 בשטח בניה או ב- % בניה נכללים כל השטחים המקורים לרבות מרפסות, שטחים מרוצפים או מגוננים, מבני עזר למיניהם, והחדר על הגג.
 לא נכללים בשטח או באחוזי בניה:
 א. מקלט ששטחו ברוטו לא עולה על 10 מ"ר ליחידה.
 ב. במגורים א' מרתף ששטחו עד 50 מ"ר ליחידה ופני תקרתו לא יעלה על 0.80 מ' מפני הקרקע.
 ג. במגורים א' סככה לרכב בשטח של 20 מ"ר ליחידה. קו בנין קדמי של הסככה 1.5 מ', צדדי 0.0 מ'.
 ד. אזור מגורים ב' ומיוחד קומת עמודים מפולשת, מקלט, חניה מקורה, שרותי בית משותף כגון: ח' הסקה, ח. אשפה, מתקני גז, מחסנים 4 מ' לכל יחידה. פיר צנרת, מעלית, חדר מדרגות משותף וכדומה.
 ה. מרפסות לא מקורות ובליטות ארכיטקטוניות עד 80 ס"מ.

21. תנאים להיתר בניה:

א. לא ינתן אישור בניה בכל מגרש או חלק ממנו אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי.
 ב. התכנית הנ"ל תכלול: הקצאת שטחים, העמדת בתים ראשונית משולבת בתכנית פיתוח נוף ותשתיות לרבות קוי חשמל, מים, ביוב, תיעול, תקשורת ותאורה.
 כמו כן תכלול התכנית: מפלסי כניסה לבניינים, חמרי בניה, גבהי שבילים וככרות, מיקום קירות תומכים, איתור שרותים צבוריים כגון אשפה ומקלטים ציבוריים באם יש כאלה, הנחיות לגבי גדרות וסככות חניה - חומר וצורה.

22. עיצוב אדריכלי:

א. גגות:
 מגורים א' - הבניינים יקורו בגגות רעפים דו שיפועיים כלפי החזית הקדמית והאחורית בלבד. שיפוע הגגות 60%.
 למרות האמור לעיל - לצורך הנחת קולט שמש בכוון הרצוי או למטרות אחרות ניתן לשלב גגות גם בכוון ניצב לנ"ל ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 20% מהשטח הכולל של גג הבניין.

ב. חזיתות:

יעוצבו לפי תכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מקומית שתכלול פריסת חזיתות עקרונית, חמרי גמר ומיקומם, פתרון למזגנים ומצננים, מיקום כרכובים ומידותיהם, אדניות, פתחים ומרזבים.

ג. אנטנות טלוויזיה:

תוחר אנטנת טלוויזיה אחת לכל מבנה.

23. מים וביוב:

כל המבנים יחוברו למערכות המרכזיות העירוניות בהתאם לתקנות תברואה.

24. שרותים כללים:

א. רשתות ציבוריות לרבות מים, ביוב, חשמל, טלפון, טלוויזיה, ניקוז יבוצעו לפי דרישות הרשות המקומית ויהיו תת-קרקעיות.
 ב. ניקוז מי הגשמים במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והציבוריים כאחד.
 ג. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית.

25. הפקעות:

הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית לפי החוק.

26. דרכים לביטול:

שטח של דרכים לביטול יועברו לבעלי הקרקע הגובלים ללא תמורה.

27. שלבי ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. סיום עבודות התשתית ותחילת בנית יסודות של הבניה הרוויה יחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

זוהי תמונה:

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

המתכנן:

שיכון ומתנחלים לישראל בע"מ
 מיכאל ומיכאלה איתן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 ירדון 15, גבעתיים 46223
 טל. 733010-03
 12.8.90