

1929
40009



חוק הכיכוי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
תכנית לבנית מאורים
מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי מתאר מס. רח/במ/2108

מחוז - מרכז
נפה - רחובות
עיר - רחובות

גוש	חלקות	תכני חלקות
3652		63, 72
3678	2, 14, 15 53, 55, 66	1. 70
3680	8, 13-21 23, 24	9, 10, 11, 12, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 51, 58, 60
3684		8, 15, 16, 17, 18, 45, 46 47, 48, 49, 50, 51
3685		50, 51, 52
3686		49, 52, 70, 71, 72, 74, 76, 94
3687	21, 22, 23, 27, 29, 30	9, 13, 14, 15, 17, 19 20, 24, 25, 26, 28

שטח אזור התכנית - 243.615 דונם
בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
מגיש התכנית - משרד הבינוי והשיכון מחוז המרכז
עורך התכנית - אנקשטיין אדריכלים ובוני ערים
שם התכנית: 1. תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר מס. רח/במ/2108 (כהלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 12 דפי הוראה בכתב (כהלן: "הוראות התכנית").
גכיון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (כהלן: "התשריט").
גכיון אחד של מצב קיים הערוך בקנ"מ 1:2500 (כהלן: "מצב קיים").
גכיון אחד של בינוי על רקע טופוגרפיה הערוך בקנ"מ 1:1250.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשכמותה.

3. גבולות התכנית:
4. מקום התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
רחובות, קרית מתיבה, מצפור לכביש מספר 411
בין קואורדינטות 142600 ו-143750
לבין קואורדינטות 130200 ו-129400
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט/במסמכי התכנית, לפי כל
תזה ועשי כל מה שיש להם

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז
נתקבל ביום
03-02-1991

- א. ביטול חלקות עותומניות קיימות וקביעת חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק על רקע מפת מודד מוסמך.
- ב. שינוי יעוד השטח מאזור חקלאי לאזורים שונים ויעודם כמפורט:
 - יעוד שטח לאזור מגורים ג'
 - יעוד שטח לאזור מגורים ב'
 - יעוד שטח לאזור מגורים א', מיוחד
 - יעוד שטח לאזור מגורים א'
 - יעוד שטח לבניני צבור
 - יעוד שטח לשטחים צבוריים פתוחים ומגרשימשחקים
 - יעוד שטח לאזור מסחרי
 - יעוד שטח לדרכים
 - יעוד שטח לשבילים
 - יעוד שטח לדרכים משוכבות
 - יעוד שטח לאיתור מגרש כדורגל
- ג. קביעת הוראות בניה כגון: שטחי בניה מירביים, מטפר יח' דיור מירבי, גובה בניה מירבי וכיוצ"ב

6. כפיפות לתכניות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית של רחובות (להלן: "תכנית המתאר"). כרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן.

7. טבלת אזורים ושימושם:

8. הוראות התכנית:

ראה דף מספר 10.
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכך עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.
 כא ישמשו - בנין או קרקע הנמצא בתחום התכנית - כל תכלית אלא לזו המפורטת להלן לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

9. ציונים בתשריט:

הציונים בתשריט יהיו כפי תקנות התכנון והבניה (סימון בתשריטים) התשמ"ט-1989, כמסומן במקרא שבתשריט.

10. תנאים למתן היתר בניה:

- 10.1 א. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוי כולל פירוט גובה מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים, שבילים וגדרות וכו', גינון ונטיעות, מתקני עזר ומתקני שרות וכך פרט אחד הדרוש להתרת עבודות ולהתרת בניה בכל אתר ובכל בנין.
- ב. גדרות הבתים כלפי הכבישים יהיו כולם מאבני נחל בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ מעל פני המדרכה הסמוכה.
- 10.2 אספקת מים, ניקוז ומתקנים לסינון אשפה יהיו בהתאם לדרישות לשכת הבריאות המחוזית ומהנדס הרשות המקומית.
- 10.3 ביוב יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של רחובות.
- 10.4 בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי הגבלות התכנון בלבד, אך בה כדי להקנות כל זכות להסגנונות בסעיפים 11-13 להלן.
- 10.5 יוצא היתר בניה למגרשי אלא לאחר תחלת יום י"א בתמוז תש"ל.
- 10.6 היתרי הבניה בשטח התכנית יוצאו ע"פ **מירוצחומש** **מגו' מגבלת המחוזית** על דיני התכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה בגין היתר בניה, אך בהתאם לדיני התכנית המקומית. בתכנית זו יסומנו רוב העצים בקוטר 10 ס"מ ואי יותר על זכרון כולו הכולל הכולל הנמצאים באתר אשר הוזכרו ע"י נציג מי שיש לו זכות לרשת הביוב המרכזית או כל זכות אחרת אשר תהיה לה רשות להשתמש באזור זה.

מירוצחומש
מגו' מגבלת המחוזית
 על דיני התכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה בגין היתר בניה, אך בהתאם לדיני התכנית המקומית. בתכנית זו יסומנו רוב העצים בקוטר 10 ס"מ ואי יותר על זכרון כולו הכולל הכולל הנמצאים באתר אשר הוזכרו ע"י נציג מי שיש לו זכות לרשת הביוב המרכזית או כל זכות אחרת אשר תהיה לה רשות להשתמש באזור זה.

- 10.7 לא ינתנו היתרי בניה למגרשים הסמוכים לדרכים משוכלבות ללא אישורן של הדרכים המשוכלבות ע"י משרד התחבורה וע"י משרד מהנדס הרשות המקומית.
- 10.8 מתן היתרי בניה לבתים לאורך כביש 411 יכללו פתרונות אקוסטיים להפחתת הרעש.

1. אזור מגורים
א' מיוחד

השטח המסומן בתשריט במשבצות בצבע כתום הוא אזור מגורים א' מיוחד, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- 11.1 מגרשים מספר 46-15 יהיו מגרשים לבתים דו-קומתיים טוריים סה"כ 32 מגרשים שהם 64 יח'.

א. גודל המגרש

שטח המגרש לשתי יח' לא יקטן מ- 400 מ"ר.

ב. מספר יחידות דיור למגרש

על כל מגרש יבנו 2 דירות זו מעל זו עם כניסה נפרדת לכל דירה. לכל דירה תוצמד חלקת מגרש.

ג. שטח בניה מירבי

- 1. שטח דירה ממוצעת לא יעלה על 95 מ"ר
- 2. שטח תכסית לא יעלה על 110 מ"ר
- 3. בשטח יחושבו כל חלקי הבנין למעט אכו שבסעיף 11.1 ג 4 שלהסן, זכרבות מחסנים, חצרות משק מקורות וכדומה.
- 4. בשטח הבנין לא יחושבו: שטח המקלט, שטח מדרגות עליה כקומה שניה בתנאי שתהינה חיצוניות ולא מקורות, שטח חניה מקורה בפרגולה, בליטות גג או תקרה עד 100 מ' מהקיר החיצוני שמתחתיהם, מרתף בשטח עד ל-50 מ"ר ועלית גג בשטח עד 23 מ"ר.

ד. קומת עמודים

לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.

ה. קוי בנין

- 1. קו בנין קדמי יהיה כמצוין בתשריט ולא פחות מ- 5 מ'.
- 2. קו בנין צדדי יהיה 0 אלא אם צוין אחרת בתשריט.
- 3. קו בנין אחורי יהיה כמצוין בתשריט ולא פחות מ- 10 מ'.

ו. מקלט

המקלט בכל מגרש יהיה משותף לשתי הדירות, ויבנה לפי תקנות הג"א.

ז. חניה

- 1. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמ"ג ג 1983.
- 2. מיקום החניה יהיה בקו בנין 0 לחזית ובקו בנין 0 לגבול המגרש.
- 3. תותר הקמת קרוי קל-פרגולה, בשטח של 15 מ"ר לכל דירה בתנאים הבאים:
 - 3.1 קוי הבנין יהיו כנ"ל.
 - 3.2 הפרגולה תבצע לפי תכנית אחידה ככל הרחוב.

אין לנתן... תכנית... רשות... תחלף... התכנון... והנה... השטח... ההג... ליעו... בנין... מקלט... מי... אחרת... ניתנת...

תאריך: 10 9 נ 1991
רפאל מלך
מחוז...
תל אביב

ח. מרתפים

תותר הקמת מרתף לכל אחת מהדירות בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:

1. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר, כולל מדרגות הירידה.
2. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מהרצפה לתקרה.
3. המרתף לא יחרוג ממסגרת הבנין שמעליו.
4. לא יעשה בו שימוש כמגורים או כמסחר.

ט. עליות גג

תותר הקמת עלית גג בשטח עד 23 מ"ר ככל אחת מהדירות בקומה עליונה.

י. גגות

1. גגות הבתים יהיו:

א. שטוחים ויכוסו עם חצץ לבן בשכבה בעובי 5 ס"מ לפחות.

או:

ב. עם גגות משופעים בקרוי רעפים, ובתנאי ששטח הקרוי תהיה אחידה לכל האזור.

2. לא תותר הקמת כל מבנה על הגג כמעט דודי שמש ואנטנה מרכזית.

יא. אנרגיה סוכרית

אם גגות הבתים יהיו שטוחים יבנה עליהם מבנה שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין כמסתור לדודי ולקולטי השמש.

אם יהיו גגות הבתים משופעים יהיו קולטי השמש מונחים על הגג המשופע ובזווית הטית הגג ואיכו הדודים יהיו בתוך חלק הגג.

יב. אנטנות טלוויזיה ורדיו

תותרקן אנטנה מרכזית לכל קבוצת בתים עם קיר משותף

יג. מתקן לתכית כביסה

מתקן לתכית כביסה ימוקם במגרש או שינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מן הכביש, כשביעות רצון מהנדס העיר.

יד. כל בקשה להיתר בניה תוכן ע"י אדריכל רשום.

בבתים עם קיר משותף תוגש בקשה אחת להיתר בניה שתערך ע"י אדריכל אחד.

מגרשים מספר 90 - 47 יהיו מגרשים לבתים דו-קומתיים (קוטג') טוריים סה"כ 44 מגרשים שהם 44 יחידות דיור.

א. גודל המגרש

שטח המגרש לבית אחד לא יקטן מ-240 מ"ר

ב. מספר יחידות למגרש

על כל מגרש תבנה יחידה אחת.

11.2

אין לו התנגדות עירונית לחבית, בתנאי שנת תודה מתואמת עם רשות הכביש והשטח.

תותר בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום התכנון של בנין, וזאת בשטח התכנית כל עוד לא תיקצה השטח ונתנה ידו. עם בנין הוא תהיה זו בזה במקום השטח. לפי שטח הנדון וזאת כל שטח נטול לציכל תונה וסוף מנהל החוף.

אם נעשה כן, יתקן כל יום ויום בנין השטח של מנהל החוף.

ג. שטח בניה מירבי

1. שטח דירה לא יעלה על 95 מ"ר בשתי הקומות.
2. שטח תכנית לא יעלה על 60 מ"ר.
3. בשטח יחושבו כל חלקי הבנין למעט אלו שבסעיף 11.2 ג 4 שלהלן, ולרבות מחסנים, חצרות משק, מקורות וכדומה.
4. בשטח הבנין לא יחושבו: שטח המקלט, שטח מדרגות בקומה שניה, שטח חניה מקורה בפרגולה, בליטות גג או תקרה עד 1.0 מ' מהקיר החיצוני שמתחתיהם, מרתף עד לשטח של 50 מ"ר (כולל מדרגות הירידה).

ד. קומת עמודים

כא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

ה. קווי בנין

1. קו בנין קדמי יהיה כמצוין בתשריט וכא פחות מ- 5 מ'.
2. קו בנין צדדי יהיה 0, אלא אם צוין אחרת בתשריט.
3. קו בנין אחורי יהיה 10 מ' לפחות.

ו. מקלט

ככל יחידת דיור יבנה מקלט כפי תקנות הג"א.

ז. חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה 1983.
2. מיקום החניה יהיה בקו בנין 0 לחזית ובקו בנין 0 לגבול המגרש.
3. תותר הקמת קרוי קל-פרגולה, בשטח של 15 מ"ר בתנאים הבאים:
 - 3.1 - קרוי בנין יהיו כנ"ל.
 - 3.2 - הפרגולה תתבצע כפי תכנית אחידה ככל הרחוב.

ח. מרתפים

- תותר הקמת מרתף בתנאים הבאים:
1. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר, כולל מדרגות הירידה.
 2. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מהרצפה לתקרה.
 3. המרתף לא יחרוג ממסגרת הבנין שמעליו.
 4. תותר הקמת המקלט במרתף והוא לא יחושב בשטח המרתף.
 5. לא יעשה בו שימוש כמגורים או כמסחר.

ט. גגות

1. גגות הבתים יהיו:
 - א. שטוחים ויכוסו עם חצץ כבן בשכבה בעובי 5 ס"מ לפחות,
 - או:
 - ב. עם גגות משופעים בקרוי רעפים, ובתנאי ששטח הקרוי תהיה אחידה ככך האזור.
 2. כא תותר הקמת כל מבנה על הגג למעט דודי שמש ואנטנה מרכזית.

אין לבנו התנגדות טכנית לתכנית בתנאי שזו תהיה מהותית עם רשות התכנון והבניה.

התימתנו תהיה לטובת כלל בנין בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל שטח אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הסכמה ונתתם עמנו וזאת בתנאים שגויים ואין התימתנו זו בזה בטענה הסכמה כל בעל שטח בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה וקצת על זיהו.

למעט דבר, לא יתיר ביתנו כי אם בשטח או ייתנה על ידנו הסכמה בנין הסכמה לטובת בנין בתחומה על התכנון כ ה או הודאת בקום הסכמה לטובת בנין בתחומה לטובת בנין הפרו ע"י כי שרכש ביתנו על התכנון וזאת כלשהו הסכמה הנו על כל זכות אחרת העלומה לנו וזאת יחד עם אמר תפסי כל דין. כן תחשבתם ניתנת אד"ר. ק. לטובת בנין הכנת.

י. אנרגיה סוכרית

על גגות הבתים יבנה מבנה שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין כמסתור לדודי ולקולטי השמש.

יא. אנטנות טלוויזיה ורדיו

תותקן אנטנה מרכזית לכל קבוצת בתים עם קיר משותף.

יב. מתקן לתלית כביסה

מתקן לתלית כביסה ימוקם במגרש או שינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מן הכביש, לשביעות רצון מהנדס העיר.

יג. כל בקשה להיתר בניה תוכן ע"י

אדריכל רשום.

בבתים עם קיר משותף תוגש בקשה אחת להיתר בניה שתערוך ע"י אדריכל אחד.

השטח הצבוע בתשריט בקוים אנכיים בצבע כתום הוא אזור מגורים א'. בתחומו יהיו מגרשים מספר 14 - 1, 91, ויהיה מיועד לבתים דו-קומתיים (קוטג') בודדים סה"כ 15 מגרשים שהם 15 יחידות. על אזור זה יחולו ההוראות הבאות :

12. אזור
מגורים א'

א. גודל המגרש

שטח המגרש לבית אחד לא יקטן מ- 400 מ"ר.

ב. מספר יחידות למגרש

על כל מגרש תבנה יחידת דיור אחת.

ג. שטח בניה מירבי

1. שטח דירה לא יעלה על 170 מ"ר בשתי הקומות.

2. שטח תכסית לא יעלה על 120 מ"ר.

3. בשטח יחושבו כל חלקי הבנין למעט אכו שבסעיף 12 ג 4 שלהלן, כרבות מחסנים, חצרות משק מקורות וכדומה.

4. בשטח הבנין לא יחושבו: שטח המקלט, שטח מדרגות בקומה השניה, שטח חניה מקורה בפראולה, בליטות גג או תקרה עד 1 מ' מהקיר החיצוני שמתחתיהם, מרתף עד לשטח של 35% משטח הקומה (כולל מדרגות הירידה).

ד. קומת עמודים

לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.

ה. קווי בנין

1. קו בנין קדמי יהיה כמצוין בתשריט.
2. קו בנין צדדי יהיה 4 מ' או כמצוין בתשריט.
3. קו בנין אחורי יהיה 5 מ' לפחות.

ו. מקלט

לכל יחידת דיור יבנה מקלט כפי תקנות הג"א.

אין להקים יחידות לתכנית בתנאי שזו היתה כתיבת עם
 ו...
 בלבד, אך בה כדיל כל יחידת דיור תהיה ליחיד
 חד ביטחון התכנית כל כתיבת עם התכנון
 ה בנינו החד החד...
 ה החד...
 סגן מנהל המחוקק

מיטל פל...
 פחון...

ז. חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983.
2. מיקום החניה יהיה בקו בנין 0 כחזית ובקו בנין 0 לגבול המגרש.
3. תותר הקמת קרוי קל-פרגולה, בשטח של 15 מ"ר ככל דירה בתנאים הבאים:
 - 3.1 קרוי הבנין יהיו כנ"ל.
 - 3.2 הפרגולה תתבצע לפי תכנית אחידה לכל הרחוב.

ח. מרתפים

1. תותר הקמת מרתף בתנאים הבאים:
 1. שטח המרתף לא יעלה על 35% משטח הקומה כולל מדרגות הירידה.
 2. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מהרצפה לתקרה.
 3. המרתף לא יחרוג ממסגרת הבנין שמעליו.
 4. תותר הקמת המקלט במרתף והוא לא יחושב בשטח.
 5. המרתף-לא יעשה בו שימוש כמגורים או כמסחר.

ט. גגות

1. גגות כל הבתים באזור זה יהיו עם רעפים אדומים או שיפועיים בשפוע זהה ולפחות 35%.
2. השפוע וקיר הגמכון ניצבים לכביש.
3. גובה פסגת הגג לא יעלה על 9.00 מ' מעל מפלס מדרכת הכביש המתוכנן הסמוך למגרש.

י. אנרגיה סוכרית

על גגות הבתים יבנה מבנה שיהווה חק אינטגרלי מהבנין כמסתור כדודי ולקוכטי השמש.

יא. אנטנות טלוויזיה ורדיו

ככל בית תותקן אנטנה מרכזית אחת.

יב. מתקן כתלית כביסה

מתקן כתלית כביסה ימוקם במגרש או שינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מן הכביש, לשביעות רצון מהנדס העיר.

על אזורי המגורים ב' ו-ג' יחולו ההוראות הכלליות שכהן וכן ההוראות המפורטות לכל אזור:

א. גודל המגרשים

גודלי המגרשים מפורטים בטבלת האזוריים ושימושים.

ב. שטח בניה מירבי

1. שטח הבניה המירבי בקומה ומספר יחידות הדיור על כל מגרש מפורטים בטבלת האזוריים ושימושים.
2. תותר העברת שטח מקומה לקומה ובתנאי שהשטח הכללי של הבית לא יעלה על השטח המותר לקומה כפול מספר הקומות המירבי.
3. בשטח יחושבו כל חלקי הבנין המיועדים כמגורים כדבות חדר מדרגות בקומות המגורים וכדבות מדפסות מקורות.

13. אזורי מגורים

ב' ו-ג'

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנון, כמותו שוו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו יהיה לטובת המגורים ולכל בעל ענין הוא בשטח המבנות כל עוד לא הוקצה הסט ובתנאי עמנו וסכס ניהולו מן המגורים זה הוא המוסמך או בזה במקום הסמכות כל עוד זכות השימוש והנהלה של רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועסק כל דבר.

למען הסר ספקותיך-החלטתי וייתרה על דיניו הסכם בנין השטח הכולל המיועד למגורים וההקצת הכרה או הודאה בקיום הסכם כמסור ו/או להחליטו לבטלו בגלל הפרת עיי מי שרכש מנהגו על פניו זכאי להחלטת השטח, ואין על כל זכות אחרת השמדת לנו מכה הסכם שאומר תעשי כל דין, ככן החיבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט המנוגדת.

מינהל המגורים
מחלקת המגורים

4. בשטח לא יחושבו מרפסות לא מקורות, קומת עמודים מפולשת ובה חדר כניסה, מקלט, מחסנים, חדר מדרגות וכדומה, המשמשים את ככל הבית.

ג. קוי בנין

1. קוי הבנין הקדמי, הצדדי והאחורי יהיו כמצוין בתשריט ובטבלת האזורים ושימושם.

2. תותר הבלטת מרפסות לא מקורות מעבר לקו בנין בתנאים הבאים:
 א. קו הבנין לא יהיה 0.
 ב. הבלטה לא תעלה על 1.0 מ' מקוהבנין ג. המרפסות יהיו זיזיות (קונזול) ללא עמודים.

ד. מקלטים

המקלטים יהיו כפי תקנות הג"א.

ה. מרתפים

לא תותר בניית מרתפים.

ו. גגות

1. גגות הבתים יהיו שטוחים.
 2. תותר הקמת חדריים על הגג הצמודים לדירות שמתחתיהם בהתאם לחוק עזר עירוני..... ולפי כל צו ובכד שיובטח מיקום אנרגיה סוכרית ואנטנה מרכזית על גג ציבורי.

ז. אנרגיה סוכרית

על גגות הבתים יבנה מבנה שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין כמסתור כדודי וכקולטי השמש.

ח. אנטנות טלוויזיה ורדיו

ככל בית יוקם עמוד אחד לאנטנה מרכזית לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה.

ט. מתקן לתלית כביסה

ינתן פתרון לתלית ולהסתרת הכביסה כחלק אינטגרלי של הבנין לשביעות רצון מהנדס העיר.

13.1

השטח הצבוע בתשריט בקוים אנכיים בצבע כחול הוא אזור מגורים ב' ובתחומו 20 מגרשים למגורים ועוד 3 מגרשים לחניה ויחוכו עליו ההוראות הבאות:

א. מספר קומות מירבי

מספר הקומות המירבי יהיה 4 ראה סעיף ב' להכנ.

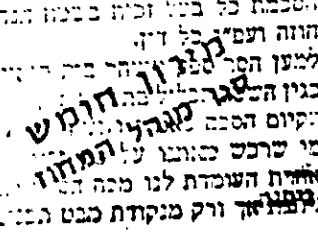
ב. קומת עמודים

בכל גוש חדר מדרגות תבנה קומת עמודים מפולשת על מחצית הגוש והמחצית השניה תוצמד כקרקע - סה"כ 7 יח"ד לגוש. בקומת העמודים תותר בניית חדר כניסה ומקלט.

ג. מעליות

בכל חדר מדרגות יבנה פיר כהכנה למעלית שתותקן בעתיד.

אין לבנין התבנות עקרונית להפנות, כגנאי שבו תהיה פתוחה עם רשימת התכנון המוסכמת. התבנות הקמה לטרורי הסגן ב' בהן חוק מה כדי להקנות כל זכות ליחיד התכנית או לכל בעל שטח אחר מסוגן והתכנית כל עוד לא הוקמה הסבת יחידה עמונה אולם לרשות מי שיש לו חלק מהתבונה זו בשטח במקום הסכמת כל בעל זכויות בסטוס המגן והוא כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הפר סגן איתור בית הדין יחייב את יחידה של היחיד הסכם בנין הסכמה להסבת התבונה לפי כל דין או הסדרה הקיום הסכמה על המגן המגן ע"י מי שרכש כחוקר על המגן המגן אחרת השומדת לנו סכמה הסכמה כל זכות המגן ורק מנקודת מבט המגן המגן



10 19 91

ד. חניה

1. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983.
2. במגרשים 92, 93, 94, 99, 100 החניה תהיה בתוך המגרש.
3. החניה למגרשים 104 - 101 תהיה על מגרש 105.
4. החניה למגרשים 109 - 106 תהיה על מגרש 110.
5. החניה למגרשים 112, 111 תהיה על מגרש 113.
6. מגרשים 105, 110, 113, ישמשו לצרכי חניה כאמור בסעיפים 3, 4, ו-5 שלעיקר וותנתן בהם זכות דרך לאדם ולרכב. שטח מגרשים אלו לא יגודר וכא יחסם בכך דרך שהיא.

13.2

השטח הצבוע בתשריט בקוים אנכיים בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג' ובתחומו 2 מגרשים למגורים ויחולו עליו ההוראות הבאות :

א. מספר קומות מירבי
מספר הקומות המירבי יהיה 8 על עמודים.

ב. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983.

א. דרכים חדשות

הדרכים החדשות, ההצטלבויות ופינות הרחובות, תסלכנה בהתאם לדרישות משרד התחבורה ועיריית רחובות.

ב. חניה

החניה לבניני ציבור, למסחר וכמגורים תהיה בתחום המגרשים ע"פ הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

ג. דרכים משוכלבות

1. הדרכים המשוכלבות תהינה כלא מדרכות מוגבהות מהמסעה ויוקצו בהם מקומות חניה בשיעור 15% ממספר יחידות דיור באזור.
2. דרכים אלו ירוצפו בכבנים משתלבות לכל רוחבן, כלא הגרת מדרכה, ויעוצבו עם שטחי ירק, פינות ישיב ומשחק ותאורה מתאימה.
3. חיבור דרכים אלו אל דרכים ראשיות יעשה באמצעות אבן שפה מונמכת.
4. מועד ביצוע דרכים אלו - לא יאוחר מ-5 שנים מתום בנין הבתים באזור.

14. דרכים, חניות ושביכים

לפי כל התנגדות על גבי התוכנית, במועד שהוגש בהתאם לתקנות לשירות התכנון המוסמכות וזוועתנו הרי שהתוכנית תאושר וזכות ליחוס המגורים או לכל סוגי המגורים על שטח המסחר ייחוסו למגורים וזכות ליחוס המסחר ייחוסו למגורים. כל המגורים ייחוסו למגורים וזכות ליחוס המסחר ייחוסו למגורים. כל המגורים ייחוסו למגורים וזכות ליחוס המסחר ייחוסו למגורים.

תאריך: 10.9.1991

מזרן חומש סגור מנהל המחוז

רפאל מלך

15. הפקעות ורשום שטחים לבניני ציבור, דרכים וחניות ציבוריות :

השטחים, המבנים והשטחים הצבוריים הפתוחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א' ו-ב'. דרכים ומקומות חניה ציבוריים-ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

- א. תחילת בצוע התכנית שנתיים מיום אישורה הסופי של התכנית.
- ב. סיום עבודות התשתית יחשבו כתחילת בצוע התכנית.

16. זמני בצוע

הערות	תכניות מותרות	אחורי	קו"י	צדדי	קדומי	שטח בנייה מקסימלי כקומה	שטח מקסימלי של יחיד במ"ר	מספר יחיד	מספר מקסימלי	שטח מינימלי של מגרש בדונם	סה"כ מגרשים באזור	מספרי מגרשים	ציון בתשרי	אזור
	מאורים	0-4	0-4		כמצויין בתשרי		95	1	2	0.400	32	15-46	מגורים	מגורים
			10	0-4			170.	1	2	0.400	44	47-90	מגורים	מגורים
	ראה סעיף 103.1		5	4		510		1	2	0.400	15	1-14	מגורים	מגורים
	מאורים					610		21	4	2.024	1	92	מגורים	מגורים
						610		21	4	2.547	1	93	מגורים	מגורים
						610		21	4	2.568	1	94	מגורים	מגורים
						510		21	4	2.659	1	95	מגורים	מגורים
						510		21	4	2.164	1	96	מגורים	מגורים
						510		21	4	1.542	1	99	מגורים	מגורים
						590		21	4	1.875	1	100	מגורים	מגורים
						340		14	4	1.340	1	104	מגורים	מגורים
						340		14	4	1.091	1	105	מגורים	מגורים
						340		14	4	1.171	1	106	מגורים	מגורים
						340		14	4	1.001	1	107	מגורים	מגורים
						340		14	4	1.549	1	108	מגורים	מגורים
						340		14	4	1.179	1	109	מגורים	מגורים
						510		21	4	1.626	1	107	מגורים	מגורים
						340		14	4	1.459	1	108	מגורים	מגורים
						340		14	4	1.280	1	109	מגורים	מגורים
						340		14	4	1.912	1	110	מגורים	מגורים
						340		14	4	1.118	1	111	מגורים	מגורים
						510		21	4	2.118	1	112	מגורים	מגורים
						960		64	8	1.290	1	113	מגורים	מגורים
						960		64	8	2.533	1	97	מגורים	מגורים
						960		64	8	2.939	1	98	מגורים	מגורים
						400		1	1	0.917	1	906	מגורים	מגורים
						1600		3	3	6.437	1	901	מגורים	מגורים
										1.566	1	902	מגורים	מגורים
										1.214	1	903	מגורים	מגורים
										1.328	1	904	מגורים	מגורים
										0.400	1	905	מגורים	מגורים
										0.404	1	907	מגורים	מגורים
										1.612	1	908	מגורים	מגורים
										0.733	1	909	מגורים	מגורים
											701		מגורים	מגורים
											702-715		מגורים	מגורים
											I-XV		מגורים	מגורים

מספר 10

10 1991

מספר 10

10 1991

מספר 10

10 1991

אין להעמיד עקרונות להחלטת פיקוח ע"י הוועדה... אזורי מגורים

אין להעמיד עקרונות להחלטת פיקוח ע"י הוועדה... אזורי מגורים

17

מודל מגרש מינימלי
חלוקה למגרשים

1. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת אזורים ושימושים.
2. בתשריט מסומנים גבולות מגרשים בצורה גרפית בלבד.
3. תוכן תכנית חלוקה ע"י מודד מוסמך שתכלול:
 - א. תכנית חלוקת מגרשים.
 - ב. רשימת שטחי מגרשים לפי יעודיהם.
 חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך.
4. תכנית החלוקה תוגש לאישור הועדה המקומית ובמקרה של סתירות בינה לבין התשריט - תכנית החלוקה ורשימת שטחי המגרשים לפי סעיף 3/17 שלכעיד הם שיקבעו.

18
1. תשתיות

1. לא יבנו מבנים באזור בו עוברים קוי התעול הראשיים ומאסף הביוב הראשי הקיים בדרך יום הכיפורים. כן תשמר האפשרות להקטנת או הגדלת מאסף הביוב במדה ויודרש במסגרת בצוע העיריה של מערכות העל של התשתית העירונית.
2. כל הבתים יחוברו למערכת הביוב העירונית.

19
1. ארכיאולוגיה

1. גושים 3687, 3686, 3685, 3684 וכן גוש 3680 חלקות 23, 21-11 מהווים שטח עתיקות מוכרז (יכרות הפרסומים 3783 מיום 22/7/90 עמ' 3389 סעיף 76).
 2. כל עבודות פיתוח או בניה בשטח זה מותנות באישור בכתב מטעם רשות העתיקות.
 3. לפני תחילת עבודות בשטח המוגדר לעיד יבוצעו חתכי בדיקה באמצעות מחפרון על מנת לעמוד על איכות ופיזור השרידים בשטח בפיקוח ארכיאולוגי ועפ"י הגדרת רשות העתיקות.
 4. אם ימצאו בשטח שרידים הדורשים חפירה ארכיאולוגית, תבוצע חפירה כזו בהתאם לנוהלי רשות העתיקות.
 5. עבודות הבניה והפיתוח בשטח יבוצעו בפיקוח מטעם רשות העתיקות.
- השטח הכלול בתכנית יחוקק בהתאם למסומן בתשריט. החלוקה והרשום יעשו לאחר שתשוכם הסדרת הקרקעות בשטח תכולת התכנית.

2. חלוקה ורשום

כא יוצא היתר בניה אלא לאחר פינויו ממבנים מיועדים להריסה.

3. פינויים

הבניה בקרבת קוי חשמל תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ. אספקת החשמל למבנים חדשים תהיה באמצעות קוי חשמל תת קרקעיים.

4. חשמל

תוכן תשתית תת-קרקעית לטלויזיה בכבלים.

5. טלויזיה בכבלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנחה שזו תהיה מתואמת עם רשות ההגנה והמוסמכות.

ההיבט היחיד לצדדי תכנון מילולי הוא קצת כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל ענין וזאת משום שהתכנית איננה תוקפה הסטח ונחתם עמנו הסכם ניהול עסקאות וניהול עסקאות במקום הסכמת כל בעל ענין וזאת משום שהתכנית איננה תוקפה לפי כל צדדי כל צד.

לפיכך לא יבנו מבנים באזור זה עד להסדרת עניני חשמל וטלויזיה בכבלים.

תחש
מיועדי חשמל
מיועדי טלויזיה בכבלים
מיועדי מים
מיועדי גז

מיועדי חשמל
מיועדי טלויזיה בכבלים
מיועדי מים
מיועדי גז


מיועדי חשמל
מיועדי טלויזיה בכבלים
מיועדי מים
מיועדי גז

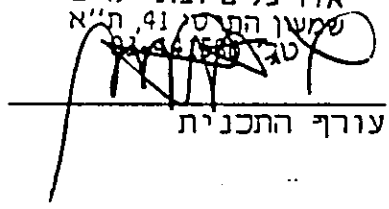
לפי כלל התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. החלטתו תינתן לרובי המנון הלבנה, ואין בה כדי להקנות כל זכות ליחום התכנית או לכלל המלל שבו. משרד התכנון כל עוד לא הוקמה השטח וכל עוד לא נבנה בנין, תינתן בתנאי התכנון זה בזה במקום. משרד התכנון יחולק בשטח זההון וכלל של רשות מוסמכת, לפי כל


היותו של המלל. משרד התכנון יחולק בשטח זההון וכלל של רשות מוסמכת, לפי כלל התכנון. משרד התכנון יחולק בשטח זההון וכלל של רשות מוסמכת, לפי כלל התכנון. משרד התכנון יחולק בשטח זההון וכלל של רשות מוסמכת, לפי כלל התכנון.

מרכז חוקש
מנהל המבחן

10 נון 1991
בעל הקרקע


יוזם התכנית
מחוז המרכז
רח' החשמונאים 113
תל-אביב

אנקשטיין
אדריכלים ובוני עדים
שמשון התרסי 41 ת"א
טל 03-550-1111

עורך התכנית


מגיש התכנית
30.1.91
תאריך