

15 OCT 1965

מחבר התכנון מקומי רחובות
תכנית מיתאר מקומית רח/1000/א'
מבנן 11-כ'

מחזור	:	המרכז
נפת	:	רחובות
מקום	:	רחובות
שם התכנית	:	תכנית מיתאר מקומית רח/1000/א'
תשריט	:	התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250 מאותו חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
גבולות התכנית	:	מסומנים בתשריט בקו כחול כחמ.
שטח התכנית	:	280.272 דונם.
תחולת התכנית	:	תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כחמ בתשריט המצורף לתכנית.
מקום התכנית	:	כפר מרמורק, רחובות.
גוש	:	3658
חלקות	:	97-67, 65, 64, 58-62, 56, 52, 51, 39-41, 36, 31, 17, 15, 9, 8, 6, 4, 252, 221-234, 208-218, 114-124, 110, 107-108, 105, 100, 103, 320, 321, 302-318, 299, 300, 291-297, 283-289, 271-281, 255-268, 237-250, 188, 206, 353-360, 347-351, 336-345, 332-334, 323-330, 166, 167, 169, 78-67, 94-97, 400-401.
חירום	:	גוש 3659 - חלקות 1, 9. חכ"מ.
בעל הקרקע	:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.
המתכננים	:	מינחל מקרקעי ישראל ושונים.
מטרת התכנית	:	ריגולר-כתן, אדריכל-מהנדס אזרחי.

א. שינוי ייעוד השטח מאזור מגורים ב' ישן (רח/103) לאזור מגורים א' מיוחד.

- ב. כיסול דרכים קיימות.
- ג. דרכים חדשות.
- ד. הרחבת דרכים.
- ה. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ו. קביעת שטחים לבניני ציבור.
- ז. קביעת שטח למוסד ציבורי פרטי.
- ח. קביעת שטח לחזית מסחרית.
- ט. קביעת שטח לגישה לרכב ולחולכי רגל (דרך חולנדית).

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 (לולכ"ב)
 מחוז _____
 מחבר התכנון _____
 משרד הפנים _____
 תאריך _____
 חתימה _____
 חתימה _____

רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 118 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יומקעו על ידי הרשות המקומית יירשמו על שם עיריית רחובות על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה או יירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רח/1000/א'
 15.10.80
 חתימה _____

יח' דיו'	שטח מגרש מ"ר	אחור	קול הבנין		קול חזית	מס' קומות	שטח בניה מס' מ"ר	שטח בניה מס' מ"ר	שטח בניה מס' מ"ר	הסימון בחדר בצבע	האזור
			צד	חזית							
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	חזית מסחרית
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	קו סגול
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	בנין ציבור
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	ש.צ.פ.
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	שטח פרטי פתוח
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	מוסד ציבורי
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	שטח להולכי רגל
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	וגישה לרכב
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
2! למגרש	(2) 400-300!	5!	4!	5!	2!	60!	30!	!	!	!	* מגורים א"
2! למגרש	(8) 500-400!	5!	4!	5!	2!	60!	30!	!	!	!	מיוחד
2! למגרש	(17) 600-501!	5!	4!	5!	2!	60!	30!	!	!	!	!
3! למגרש	(18) 750-601!	6!	4!	5!	2!	60!	30!	!	!	!	!
4! למגרש	(4) 1000-751!	6!	4!	5!	2!	60!	30!	!	!	!	!
4! לדיונים	(93) 2000-1001!	6!	4!	5!	2!	60!	30!	!	!	!	!
4! לדיונים	(23) 4000-2001!	6!	4!	5!	2!	60!	30!	!	!	!	!

* רשימת הערות ביחס לחלקות 424, 218, 217, 300 . 75-78 ו- 296.

14.1 מוסך פרטי

מוסך פרטי לכלי רכב להלן "מוסך", יהיה כפוף להוראות הבאות:

- 14.1.1 במוסך למכונית אחת לא תעלנה מידותיו הפנימיות של 3.0 מ' ברוחב, 6.0 מ' באורך ו- 2.0 מ' בגובה ממוצע.
- 14.1.2 יותר מוסך ליותר ממכונית אחת יהיו מידותיו בהתאם לדרישת המהנדס ו/או אישורו.
- 14.1.3 המוסך יבנה כחלק מהבניין, 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 14.2.3.
- 14.1.4 המוסך יהיה מפולש, ויורכב מעמודים (עד 6 במספר) במידות מכסימליות 20x20 ס"מ, ומכוסה גג, שינוקז בכל מקרה לעבר המגרש של בעל המוסך.
- 14.1.5 בתנאים טופוגרפיים מיוחדים יותרו מוסכים בקומת הכניסה או מתחתה, באישור המהנדס, במקרה זה לא חלות ההגבלות המצויינות בסעיף 14.1.4.
- 14.2 מבני עזר (להוציא מוסך פרטי): תותר בנייתו של כל מבנה עזר יחיד מלבד מוסך פרטי ובנוסף לו. הבנייה תהיה כפופה להוראות הבאות:
 - 14.2.1 השטח הכולל של מבני העזר לא יעלה על 15 מ"ר, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
 - 14.2.2 באם החזית האחורית של מבנה המגורים מרוחקת מהגבול האחורי של המגרש במרחק העולה על 15 מ', יוקם מבנה העזר במרחק מינימלי של 15 מ' מבניין המגורים. בתוך קווי הבניין 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.
 - 14.2.3 מבנה עזר שהוקם על גבול מגרש שכן לא ייקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צינורות למים נקיים או דלוחין לצד המגרש השכן.
- 14.3 תוספת בנייה במגרש משותף: במגרש משותף לשני דיירים, כאשר הבית של שניהם הוא עם קיר משותף תותר תוספת בנייה ע"ח כל אחד משני הדיירים, בצורה כזו שסך הכל הבנייה הקיימת והמוצעת לגבי כל אחד מן הדיירים תעמוד בתנאי האיזור, וכן יתקיימו לגבי התוספת התנאים הבאים:
 - 14.3.1 התוספת תהיה צמודה לבניין הקיים.
 - 14.3.2 במידה והתוספת תבוצע 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.
 - 14.3.3 במידה והתוספת אינה מבוצעת עד לגבול המשותף, היה תהיה באורך לא יותר מ-9 מ' בקיר הבית הקיים, ובלבד שהמרחק שבין שני חלקי הבית הדו-משפחתי לא יפחת ממחצית האורך.
- 14.4 בנייה בעליית הגג: תותר בנייה בעליית הגג המשופע בתנאים הבאים:
 - 14.4.1 שטח הרצפה של עליית הגג הנ"ל יהיה לא יותר (מ-24 מ"ר).
 - 14.4.2 השטח הבנוי של עליית הגג הנ"ל יחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים.
 - 14.4.3 הגובה הממוצע של עליית הגג הנ"ל יהיה בהתאם לתקנות בתנאי שהגובה המינימלי שלו לא יקטן ב-12% מהגובה המותר.
 - 14.4.4 גודל פתחי האור והאוויר יהיה בהתאם לתקנות.

(4)

15. דרך משולבת לרכב ולהולכי-רגל

15.1 הדרך המשולבת תהיה מרוצפת במלוא רוחבה בריצוף המתאים לנסיעת רכב.

15.2 החיבור לכביש יהיה ע"י אבן שפה מונמכת כאל כניסה לתוך חצר.

16. זכות מעבר

בניית יחידות דיור בעומק מגרש תאפשר על ידי זכות מעבר ברוחב של 3 מטר בין קו הבניין וגבול המגרש.

17. בנייה בחלקות הנכללות במיכנן שבין הרחובות חזית הדרום-ברזילי-סימטת גדסי תותר בנייה כתוספת לבניין הקיים. בניית יחידות דיור נפי ות בקצה החזית תותר רק אם יצביעו על פתרון לגישה, במסגרת תכנית מפורטת.

18. חנייה וגישות:

בכל מגרש תוסדר חנייה לפי תקן חנייה של מקום חנייה אחד לכל יחידה דיור.

18.1 ניתוק רחוב עותמי לקבוצת שילר יבוצע רק לאחר סלילת העוקף הדרומי.

1. שיפור תנאי מגורים.

בקטע שבין הרחובות שלומית וישעיהו יוסף ובין עותמי ודוד ישראל תוגש תכנית בינוי אשר במסגרתה ניתן יהיה לאפשר בניה נוספת בעורף המגרש.

3

בחלקות 300 ניתן יהיה לבנות 8 יח"ד.
בחלקות 218,217, ניתן יהיה לבנות 10 יח"ד.
היתר בניה בחלקות הנ"ל יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית
הכוללת פתרון חניה, נגישות ואשפה.

במגרש 97 יהיה קוי הבנין הצדדים 3 מ'.

במגרש 424 ניתן יהיה לבנות יח"ד נוספת כך שה"כ יח"ד על המגרש יהיה
4 שטח שתי הדירות בקומה העליונה יהיה זהה משטח האחת בקומה הראשונה.

במגרש 296 מוגבל למטרות לימודי ספורט ותעמלות של ביה"ס-פרסי פחוח
ולא לצרכי מגורים וחדרי כיתות.

מגרשים 75-78 ינחנו 38 יח"ד בשטח ממוצע של 150 מ"ר ליח' שה"כ 5700 מ"ר
(זכויות הבניה יחושבו ע"פ אזור א' מיוחד) תכנית זו תלוות בתכנית בינוי
באישור הועדה המקומית.