

מרחב תכנון מקומי רחובות
 תכנית מפורטת מס' רח/2001/10ג
 שינוי תכניות רח/2001/10 ורח/2001/10א (בהפקדה)
כפר גבירול - מבנון 10

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז
 נפה: רחובות
 מקום: רחובות
 גושים: חלקות: חלקי חלקות:
 3767 6-7, 9-11 5, 21, 23
 13-20, 22, 24
 3769 2 1, 7, 23, 25
2. בעל הקרקע: 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: 72.69 דונם.
7. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.
8. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 א. דפי הוראות בכתב להלן: התקנון.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 להלן: התשריט.
 ג. תכנית בינוי בקנ"מ 1:1250.
 תכנית זו הינה מנחה בלבד.
9. מנרת התכנית: א. שינוי מערכות דרכים.
 ב. שינוי יעוד שטחים לאזורים שונים. ושינוי החלוקה למגרשים.
 ג. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה לככאזור.

10. יחס לתכניות אחרות: א. הוראות תכנית זו עדיפות על תכניות רח/2001/10 ורח/2001/10א ומהוות שינוי להן ככשתאושרנה.
 ב. כל הוראות תכנית המיתאר רח/2000 יחולו בתחום תכנית זו אלא אם נאמר במפורש אחרת בתקנון.
 ג. על תכנית זו חלות כל הוראות תכנית רח/2000/ב' אלא אם נאמר במפורש אחרת בתקנון.
11. אזור מגורים א':
 תכניות מותרות: מגורים בלבד - בתים חד משפחתיים ודו משפחתיים.
12. שטח לבנין ציבורי: תכניות מותרות גן ילדים, מעון או כדומה.
13. שטח ציבורי פתוח: תכניות מותרות: גינות, שבילים, רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, פינות משחק לילדים, מתקנים לנופש ונוי.
14. רחוב משולב: תכניות מותרות: שילוב של תנועה אוטורית עם תנועת הולכי רגל, חניה, גינות, פינות שהיה ונוי וכניסות לחצרות.
15. חניה: א. למגורים ולבנין ציבור - 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.
16. רצועת קו הנשט: רצועת שטח מופקעת ברוחב של 10 מ' (5 מ' מציד הצידור לכל צד), בתחום שטח זה כל איטור בניה, יקמת גדרות, שתילת צמחים או חצית הרצועה ע"י קווי מים, ב"ו וכו' - מיתנית באישור הרשות המוסכמת.

17. לוח אזוריים והוראות בניה:

.א.

ישור	סימון	מ"ר	סה"כ מגרש	שטח מינימלי מ"ר	מס' קומות מירבי	תכנית קרקע למגרש מ"ר	סה"כ שטח בניה למגרש מ"ר	קו בנין	
								קדמי	אחורי
מגורים א'	כתום	1,2 18-80 13-17 88-100	65	400	1	100	180	לפני	6
								חשדניים	3
בנין ציבורי	חום	105	1	350	2	30%	50%	לפני	6
								חשדניים	3
		101	1	1200	2	30%	50%	לפני	6
								חשדניים	3

* קו בנין לקו הנפט: 7 מ' מהציד.

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

18. חישוב אחוזי בניה:

בשטח בניה או ג- % 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. מרפסות לא מקורות ובליטות ארכיטקטוניות עד 80 ס"מ.

19. 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 ראשונות משולבת בתכנית פיתוח נוף ותשתיות לרבות קוי חשמל, מים, ביוב, תיעול, תקשורת ותאווה.
כמו כן תכלול התכנית: מפלסי כניסה לבנינים, חמרי בניה, גבהי שבילים וככרות, מיקום קירות תומכים, איתור שרותים צבוריים כגון אשפה ומקלטים ציבוריים באם יש כאלה, הנחיות לגבי גדרות וסככות חניה - תומר וצורה.

21. עיצוב אדריכלי:

א. גגות:

מגורים א' - הבניינים יקורו בגגות רעפים דו שיפועיים כלפי החזית הקדמית והאחורית בלבד. שיפוע הגגות 60%.

למרות האמור לעיל - לצורך הנותת קולט שמש נכוון הרצוי או למטרות אחרות ניתן לשלב גגות גם נכוון ניצב כנ"ל ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 20% מהשטח הכולל של גג הבניין.

ב. אנטנות טלוויזיה:

תותר אנטנה טלוויזיה אחת לכל מבנה.

ג. דודי שמש:

הקולטים יוצמדו לשיפוע הגג. הדודים ימוקמו בתוך חלל הגג.

22. שרותים כללים:

א. רשתות ציבוריות לרבות מים, ביוב, חשמל, טלפון,

טלוויזיה, ניקוז יבוצעו לפי דרישות הרשות המקומית ויהיו תת-קרקעיות.

ב. כל הבתים יחוברו לרשת מים וביוב מרכזי.

ג. ניקוז מי הגשמים במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והציבוריים כאחד.

ד. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית.

23. עצים לשימור:

א. כל העצים בתוך ש.צ.פ. מיועדים לשימור.

ב. יש לשמר את העצים הבאים:

1. עץ שקמה ותות צמודים - גבול דרומי של חלקות 92, 93.

2. שני עצי תות ועץ דימזן - נקודת המפגש של חלקות 79, 93, 94.

3. עץ אקליפטוס - גבול מערבי של חלקה 13.

4. שני עצי שיזף - חלקה 101.

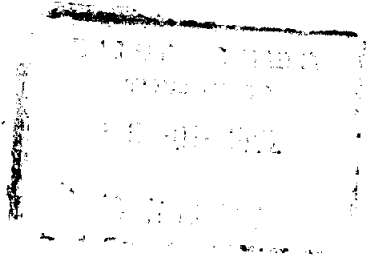
24. הפקעות:

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

24. דרכים לביטוח:

שטח של דרכים לביטוח יועברו לבעלי הקרקע האובלים ללא תמורה.

25. חתימות:



בעל הקרקע:

Handwritten signature in blue ink over a stamp that reads "שירות המבחן לישראל בע"מ".

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

המתכנן:

מיכאל ומיכאלה איתן
אדריכלים ומתכנני ערים
גורדון 15, גבעתיים 33335
טל. 733010 - 03

Handwritten notes: "17.5.91" and "17.5.91".

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2004/א/ג

הועדה המהווית לתכנון ולבניה התליטה
ביום 10.6.91 לאשר את התכנית.

סמכ"ל לתכנון
ק"ר ורדיה