

4000955

**חוק התכנון והמגוון הנשיאה - 1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**ר ח ב נ**

הכנית מתאר/מפורטת מס' 2003/ג

מיון מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

גבר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז המרכז בהמלצה להפקדה/לאשרה.

י"ר הועדה המקומית

מרחב תכנון מקומי רחובות

תשריט מצורף לתכנית שינוי מתאר מס' רח/2003/ג  
שינוי לתכנית מתאר R/6

מחוז: מרכז  
 נפה: רחובות  
 עיר: רחובות

חלקי חלקות	גוש	חלקות	גושים וחלקות
28,25	3678	✓	
12,11	3680	=	
53	3681	~	55,13-23,7,1
5,18	3682	~	16
22,21,4-7,2	3683	▽	8-19,3
53	3684	~	3-51
61	3685	~	1-32,34-59
	3686	~	1-101
	3687	~	1-29

**משרד הפנים**  
**רמלה מינהל**  
**01-09-1991**  
**נתקבל**

**נושדד הפנים נחוז מרכז**  
**חוק התכנון והבניה הנשיאה - 1965**

**אישור תכנית מס.מ. 2003/ג**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליט

ביום 22.19.91 לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

שטח אזור התכנית: 128.129 דונם.  
 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.  
 יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.  
 מגיש התכנית: משרד הבינוי והשכון מחוז המרכז.  
 עורך התכנית: ג.אנקשטיין אדריכל ובונה ערים.

1. שם התכנית ותכולתה:

תכנית זו תקרא תשריט מצורף לתכנית שינוי מתאר מס' רח/2003/ג ותכנית שינוי לתכנית מתאר R/6.

2. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי ופרוט לתכנית מתאר, תכניות בנין ערים מפורטות ותכניות שכון ציבורי המפורטות בסעיף 1.

3. גבולות התכנית:

צפון: דרך יום הכיפורים ודרך ששת הימים.

מזרח: גבול מוניציפלי רחובות.

דרום: הגבול הדרומי של הכפר הערבי

מערב: גבול שטח חקלאי.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם

רשות המבחן ואמונתו.

לשם כך, יוקם צוות עבודה כדי להקנות מל זכות ליוזם

התכנית או לכל מי שירצה להגיש תכנית תכנון או שינוי לתכנית זו

וגם להגיש תכנית תכנון או שינוי לתכנית זו.

הסכך ל... (החוק)...

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

ליוזם...

4. מטרת התכנית :

ליעד שטחים לאזור מגורים א', להקצות שטחים לדרכים, למכני צבור, למסחר, לשטחים צבוריים פתוחים ולמגרשי משחקים.

5. טבלת אזורים ושימוש :

ראה דף מס' 3 להלן.

6. השימוש בקרקעות ובבנינים :

לא ישמשו - בנין או קרקע הנמצא בתחום התכנית - כל תכלית אלא לזו המפורטת בטבלה הנ"ל לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

7. ציונים בתשריט.

<u>פרוט הציון</u>	<u>הציון בתשריט</u>
גבול תכנית בנין ערים	קו כחול כהה עבה
גבול תכנית בנין ערים מאושרת	קו כחול בהיר מקוטע
אזור מגורים א'	כתום
אזור מסחרי	אפור מותחם אפור כהה
שטח לבניני צבור	חום מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח	ירוק
דרך קילמת או מאושרת	חום
דרך מוצעת	אדום
דרך משולבת רכב ורגלים	אדום ופסים אלכסוניים ירוק
שביל	ירוק מותחם אדום
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
קו בנין	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
דרך לבטול	קווים חוצים אלכסוניים אדומים
חניה צבורית	צבע הדרך משובץ קווי אלכסון מצולבים
	בשחור
חניה פרטית	צבע האזור משובץ קווי אלכסון מצולבים
בנין להריסה	בשחור
	צהוב
R/6	ירוק מותחם ירוק כהה עם ציון R/6

אין להשתמש בקרקעות לתענוגות, בתענוגות שיש להחזירם לתחום התענוגות עם תשלום המס והמסעדות.

הציון מס' 4, הינו חלק מה תוכנית להקמת מל' זמנה ליוזם  
התענוגות המיועדת להקמת מל' זמנה ליוזם מס' 4/1  
התענוגות המיועדת להקמת מל' זמנה ליוזם מס' 4/1  
התענוגות המיועדת להקמת מל' זמנה ליוזם מס' 4/1  
התענוגות המיועדת להקמת מל' זמנה ליוזם מס' 4/1



8. הפקעות ורשום שטחים לכניג צבור, דרכים וחגלות צבוריות:  
 השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי צבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית  
 בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א' ו-ב'.  
 דרכים ומקומות חניה צבוריים - ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

9. חלוקה ורשום:  
 השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם למסומן בתשריט. החלוקה והרשום יעשו לאחר  
 שתשולם הסדרת הקרקעות בשטח תכולת התכנית.

10. הגבלות תכנוניות:
- א. אזור מגורים א' - בנה ביתך מגרשים מס' ~~402 - 411~~ , 312 - 395 , 261 - 302 , 396 - 401 , 303 - 311
  - חד - משפחתי : 402 - 411 , 312 - 395 , 261 - 302
  - דו - משפחתי : 396 - 401 , 303 - 311
  - 1. תותר בנית קומות לא זהות כשטחן בתנאים להלן:
    - א) שטח תכנית לא יעלה על 120 מ"ר בבתיים חד משפחתיים ועל 105 מ"ר לדירה בבתיים דו משפחתיים.
    - ב) סך הכל שטח הרצפות בשתי הקומות לא יעלה על 170 מ"ר רצפה בבתיים חד - משפחתיים ועל 170 מ"ר לדירה בבתיים דו - משפחתיים.
    - תותר בנית מרתף עד 35% משטח קומה ובתנאי שגובהו לא יעלה על 220 מ"ר מרצפה לתקרה ושלא יעשה בו שמוש למגורים או למסחר.
  - 3. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.
  - 4. כל הבנינים באזור מגורים זה ואשר מספריהם מפורטים לעיל יהיו עם גגות רעפים אדומים דו שפועים בשפוע זהה ולפחות 35% כאשר השפוע וקיר הגמלון בניצבים לכביש.
  - 5. גובה פסגת הגג לא יעלה על 9.00 מ' מעל מפלס מדרכת הכביש המתוכנן הסמוך למגרש.
  - 6. בבתיים דו - משפחתיים יעוצב כל בית בעיצוב תואם ולא ינתן היחר בניה אלא לתכנית אשר תראה את הכית בן שתי הדירות במלואו.
  - 7. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון הגבהים הסופיים.
  - 8. תוגש חזות ראשית הפונה לרוחב בקנ"מ 1:50.
  - 9. אנרגיה סולרית - הקולטים של אנרגיה סולרית ישתלבו בשפוע הגג בעוד שדודי המים יהיו בחלל הגג המשופע. עיצוב מקום הקולטים יהיה חלק אנטגרלי מעיצוב הבית.
  - 10. גדרות הבתים כלפי הכבישים יהיה כולן מאבני נחל בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ מעל פני המדרכת הסמוכה.

11. מתקן לתלות כביסה ימוקם במגרש או שינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מן הכביש.
  12. כל הבתים יהיו מצופים בטיח דקורטיבי לבן.
  13. אנטנה מרכזית לטלוויזיה בבתיס דו - משפחתיים תהיה אחת.
- ב. דרכים משולבות לרכב ולהולכי רגל:
1. דרכים אלו ירוצפו בלבנים משתלבות לכל רוחבן, ללא הגדרת מדרכה, ויעוצבו עם שטחי ירק, פינות ישיבה ומשחק ותאורה מתאימה.
  2. חבור דרכים אלו אל דרכים ראשיות יעשה באמצעות אבן שפה מונמכת.
  3. מועד בצוע דרכים אלו באזורי בניה קיימים - לא יאוחר מ-10 שנים.

תנאים להוצאת היתר בניה:

11. א. אספקת מים, נקוז ומתקנים לסילוק אשפה יהיו בהתאם לדרישות לשכת הבריאות המחוזית ומהנדס הרשות המקומית.  
ב. כלוב יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של רחובות.  
ג. בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי הגבלות תכנוניות בסעיף 10.  
ד. לא ינתנו היתרי בניה למגרשים הסמוכים לדרכים משולבות ללא אישורן של הדרכים המשולבות ע"י משרד התחבורה וע"י משרד מהנדס הרשות המקומית.  
ה. לא ינתן היתר לשרות המגרשים 265 - 277 עד להריסת המבנה השעון על תווי דרך 1 המוצעת.  
ו. לא יוצאו היתרי בניה אלא בתאום עם החברה להגנת הטבע.
12. שלב בנינים קיימים בבינוי:  
תותר השארת מבנים המיועדים להריסה בתכנית זו במגרשים באזור מגורים א' וזאת בתנאי שאינם חורגים מגבולות המגרשים. במקרה שישאר הבית הקיים תותר חריגתו מקווי הכנין שנקבעו בתכנית זו.

פלוויים: 13.

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר פינויו ממבנים המיועדים להריסה.

חשמל: 14.

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

דרכים חניות ושבילים: 15.

- א. הדרכים החדשות, ההצטלבויות ופנות הרחובות, תסללנה בהתאם לדרישות משרד התחבורה ועיריית רחובות.
- ב. החניה לבינוי צבור, למסחר ולמגורים תהיה בתחום המגרשים ע"פ הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- ג. תואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו ללא מדרכות מוגבהות מהמסעה ויוקצו בהם מקומות חניה בשעור 15% ממספר יח"ד באזור.
- ד. למגרשים 394,381 תותר כניסה לחניה דרך פס הירק הגובל במגרש

אין להשתמש בפינת החניה כמקום חניה של כלי רכב פרטיים.  
הגובה המרבי 5 מטרים.  
הפינת החניה תהיה חופשית לרכב פרטי.

16. נספחים :

נספח מס' 1 - תכנית בינוי המראה מגמות תכנון בלבד.

17. אשורים :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בנואי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי הפנח בלבד, ונדרשת כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר המעוניין. זאת כל עוד לא תיקבע הטח ויחסינו. ייתכן כי בעת ההיא תיבצע התכנית או בנאז במקום התכנית כל עוד לא ייבצעו כל צעדיה. כל וישות מאושרת, ללא כל ערעור ועמימי כל דבר.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בנואי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הפנח בלבד, ונדרשת כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר המעוניין. זאת כל עוד לא תיקבע הטח ויחסינו. ייתכן כי בעת ההיא תיבצע התכנית או בנאז במקום התכנית כל עוד לא ייבצעו כל צעדיה. כל וישות מאושרת, ללא כל ערעור ועמימי כל דבר.

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז המרכז  
בתי האשורים 113  
תל-אביב

יוזם התכנית

מ. א. ארז  
מחוז המרכז

13 אדר 1991

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז המרכז  
בתי האשורים 113  
תל-אביב

מגיש התכנית

עורך התכנית

29.7.91

תאריך