

28 NOV 1965

מזרז הסכנו

מדחב חכנון מקומי רחובות  
חכניה שינוי מחאר - חכניה מפורטת לאחוד וחלוקה,  
רח/ 1103 שינוי ל- R/6

חכניה זו תקרא חכניה שינוי מחאר רח/1103

החשרים המצורף לחכניה זו הערוך בקנה מידה 1:1250, 1:2500 מהורה חלק בלתי נפרד מהחכניה בכל העניינים הנוגעים לחכניה ולחשרים גם יחד. גבולות החכניה מסומנים בחשרים בקו כחול כהה.  
כ- 126 דונם.

חכניה זו חחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בחשרים המצורף לחכניה גוש: 3696 חלקות: 19 - 122, 125, 2, 3.  
הועדה המקומית לחכנון ולבניה, רחובות.  
שוניס.

עודד קפלן - אדריכל ומחכנון ערים, רח' לוינ אפשטיין 10 רחובות, 76460.  
א. לייעד שטחים למגרשי מגורים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור.  
ב. קביעת הוראות בניה.  
ג. אחוד וחלוקה מחדש של שטח החכניה לפי סימן ז' לחוק.  
במידה וקיימת סתירה בין חכניה זו לחכניה המחאר רח/2000 תקבענה הוראות חכניה זו.

א. ראה טבלה מצורפת.

ב. הנחיות בניה: גובה המבנים יהיה עד 2 קומות מעל פני הקרקע, גג המבנה יהיה שילוב של גג רעפים וגג מרוצף וחהיה אפשרות ניצול עליה למגורים לפי הפרוט הבא:

חותר בניה של חדר בחוך עליה הגג, כגג משופע בתנאים הכאיס:  
שטח הרצפה של החדר הנ"ל יהיה לא יותר מ- 12 מ"ר.  
השטח הבנוי של החדר הנ"ל ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים.  
הגובה הממוצע של החדר יהיה בהתאם לתקנות בתנאי שהגובה המינימלי שלו לא יקטן ב- 12% מהגובה המותר. גודל פתחי האור והאוויר יהיה בהתאם לתקנות. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 38° ויחחילו לכל היותר מפני רצפת עליה הגג. אח החלק הנותר של תקרת הקומה השניה ניתן יהיה לנצל כגג פתוח מרוצף עם מעקה בגובה מכסימלי 1.2 מ'. יחסי השטחים בין גג הרעפים לבין גג הבטון הנ"ל יהיו כפרופורציה של 1/3 עד 2/3 לחילופין. מחתת לקומת הקרקע ניתן לבנות מרתף בתחום קונסור המבנה בלבד ובשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליחידת דיור. למרתף יהיו חלונות איוורור בשטח של 10% עד 18% משטח רצפתו. מפלט הריצוף של רצפת קומת הקרקע (הקומה הראשונה) לא יגבה למעלה מ- 90 ס"מ מהקרקע. פסגת גג הרעפים בכל מבנה לא תגבה מ- 10 מ' מעל פני מרכז כביש הגישה הצמוד למגרש. לא יותר שינוי פני הקרקע הטבעית בחלק המגרש שמחוץ לקו הבניין, מעל לגובה כולל של 0.75 מ'.

כותרת: החכניה  
סח החכניה  
חולת החכניה  
זרם  
זלי הקרקע  
דרך החכניה  
דת החכניה  
ס לחכנית המזאר:  
אוח בנייה

2/..

תחן נתיב... 1965  
1103  
28.1.85  
[Signature]

מזרז הסכנו  
1103  
12/28/85  
22.6.85  
[Signature]

ג. מבני עזר, חניה ומזקנים:

חניה, מקלט, מבני עזר והגג המרוצף לא יכללו באחוזי הבניה, מותר יהיה לבנות מבני עזר עד 15 מ"ר לכל יחידת דיור והם חייביו להיות חלק אורגני של המבנה, בתחום קווי הבניה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'. תותר בניתו של כל מבנה עזר יחיד מלבד מוסך פרטי, ובנוסף לו. לכל יחידת דיור יהיו 2 מקומות חניה כאשר לפחות חניה אחת מקורה שתהיה משולבת במבנה (בתחום קוי הבניה). שטח כל מקום חניה לא יעלה על 16.50 מ"ר ותמוקם בקומת הקרקע או במרתף.

הערה:

1. אפשרות חנית 2 מכוניות בטור כפוף לנ"ל ובטוח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר.
2. דווי שמש יהיו נסתרים בחוף המבנה ו/או בגג הרעפים. הקולטים בגג הבטון יוסתרו על ידי מעקה בנוי, בגג הרעפים, יוצמקו לשיפוע בג הוצפים לכיוון השמש. מיקום וגובה אנטנות יקבעו לפי אישור מחלקת מהנדס העיר.

ד. מזחף:

ניתן להסתמס במרתף לבקלט, הדרי מכונות והסקה, חניה, הדרי מטחק או פינת הדבי למשפחה.

ה. הגדר:

גדרות בחזית בניני המגורים הפונה לרחוב יהיו בנויות אבן כורכר טבעית ולא תפחיתה מ-60 ס"מ ולא תעלנה מעל 1 מטר, ו/או גדר אבן כורכר משולבת בסבכת ברזל כאשר בסיס הגדר בנוי אבן עד לגובה של 60 ס"מ מפני הקרקע, כאשר סבכת ברזל עד לגובה 1.5 מ'.

גדר בין שני מגרשים באזור מגורים תהיה בגובה מכסימלי של 1.80 מ' מעל לפני הקרקע. תותר בנית חלק החתוך אטום בעובי מכסימלי של 25 ס"מ ובגובה מכסימלי של 60 ס"מ מעל בני הקרקע. הגדר כולה או חלקה העליון מעל החלק החתוך האטום תהיה מורכבת מרשת או סורגים המפולשים לפחות ב-90% משטחם. ציר הגדר, לרבות החלק האטום ימוקם בגבול המגרש. בעל המגרש השכן יאפשר למכצע הגדר גישה סבירה למגרשו לשם ביצוע הגדר המשותפת. בדרך כלל יתולו הוצאות הגדר השוטפת על שני השכנים בצורה שווה.

השטחים המיוקדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 181 להוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו ע"ש עיריית הרובות או יירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

שטחים ציבוריים :

כמסומן בהשריט. הדרכים חרשמה על שם מינהל מקרקעי ישראל ו/או עיריית הרובות לפי טבלה האיזון.

דרכים :

א. היחרי הבניה בשכונה יוצאו רק לאחר :-

דרכי גישה :

1. ביצוע הסדר לחצית הולכי רגל בצומת הכניסה לעיר מצוין כולל עינני רישזור (נספח א').

2. ביצוע פתרון מעבר להולכי רגל מהשכונה לכיוון מרכז העיר דרך הגשר בדרך אצ"ל, וחציית דרך אצ"ל מחתת לגשר שעל פסי הרכבה ועד התחברות למדרכה ברחוב קק"ל (נספח ב').

5. ביצוע הסדר צומת הכניסה לשכונה בכביש העוקף, כולל סלילת אי תנועה מרכזי אשר ימנע פניות שמאלה, האי המרכזי יסלל בקטע מצומת הכניסה הצפוני לעיר עד 70 מטר דרומה מצומת הכניסה לשכונה (נספח ג').

כל הנ"ל בהתאם לתכנון תנועתי מפורט שיקבל אישור משרד התחבורה.

ב. בעלי המקרקעין בתחום התכנית ישאו בהוצאות הקמתו של גשר להולכי רגל מע דרך אצ"ל באזור הכניסה לשכונה, אם לדעת משרד התחבורה ו/או הועדה המקומית יתעורר הצורך בהקמתו. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בהבטחת האמור לעיל.

ג. הנספחים של מערכת דרכי הגישה מהורדים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א. ביצוע :

ועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שלבי ביצוע לחכנית זו, באופן שהיתרי הבניה יוצאו רק לאחר ביצוע עבודות החשתיח והפיתוח, כולן או חלקן. עבודות אלו כוללות הן את העבודות בתחום החכנית והן את העבודות מחוץ לתחום החכנית אשר הצורך בביצוען קם בשל אישורה וביצועה של חכנית זו, כגון: חיבור השכונה לרשתות המים הכיוב והחעול, החקנת תאורה, סלילת כבישים ומורכות, ביצוע דרכי גישה, גיבון וכיו"ב.

ב. הוצאות החכנית :

1. כל הוצאות החשתיח והפיתוח לרבות חכנון, ביצוע ומימון יחולו על בעלי הקרקעין בתחום החכנית באופן יחסי לזכויות הכניה שהחכנית מקנה להם.
2. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה בכיסורי הוצאות החשתיח והפיתוח.

ג. וברואה אספקת מים: חעול ביוב ופינוי אשפה:

- יש לקבל אישון העיריח לסידור מחקני אשפה, חותר החקנת בור ספיגה לכיוב לכל מגרש עד להשלמת מערכת ביוב כלליח על ידי עיריח רחובות.
- הקצאת מגרשים לבעליהם תהא כמפורט בטבלת הקצאח שטחים המצורפת לחכנית זו כחלק בלתי נפרד הימנה.
- א. כל חשלומי האיזון עפ"י חכנית זו יהיו צמודים למדו המחירים לצרכן וישאו ריביח שנחית צמודה של 3%.
- ב. מחוברים יכללו בערך הקרקע לצורך האיזון.

עורך ספילן  
אדריכל ומתכנן ערים  
לוי אפשטיין סניחובות  
טל. 054-5291

חתימת עורך החכנית:

חתימת הירוז:

זאריך: יום: 14 לחודש: אוקטובר שנת: 1984  
תיקונים למתן חוקי:

יום: 8 לחודש: ספטמבר שנת: 1986

טבלת הוראות בנייה :-

דרישות מיוחדות והערות	קרי בנין	אחוזי בנייה		מס' יח' דירור למגורש לקומה	מס' קומות	מס' קומות לכניסה	רווח תחית מניימלי	מגורש מניימלי במ"ר	צבע בתש"ס	האזור
		סה"כ	סה"כ							
הזיה מבני עזר וכו' - ראה בתקנון. מתי"כ 110 חלקות מגורים א' מהז: א: - במקום חל' 110 תהיינה 11 חלקות ב: - במקום חל' 3 תהיינה - 7 חלקות	קדמי-לפי המשדיים אחורי - 6 מ' צדדי - 4 מ' * * *	50%	30%	עד 1 יח'	עד 2 קומות (או קומות ל-1) דאשדות 1. מרחף 2. עלית בג לפי התקנון	18 מ'	500	* * *	כתום	מגורים א'
הזיה מבני עזר וכו' - ראה בתקנון 3 חלקות מגורים א' מיוחד במקום חל' 2, כשכל אחת מותר לכנוח עד 2 יח' דירור צמודות. לפני-לפי המשדיים אחורי - 6 מ' צדדי - 4 מ' * * *	קדמי-לפי המשדיים אחורי - 6 מ' צדדי - 4 מ' * * *	50%	30%	עד 2 יח' (1-1) משפחה	עד 2 קומות (או קומות ל-1) דאשדות 1. מרחף 2. עלית בג לפי התקנון	18 מ'	500	* * *	כתום תחום כהה	מגורים א' מיוחד
מותר גלריה לפי התוק בתוך התנ"יות, יש לקבל אישור העירייה לכינוי.	לפי המשדיים	40%	40%	לפי בנינוי	קומה אחת עד 5.3 מ' ברזוס	20 מ'	600	אפור	כתום	מסודר מיוחד
יש לקבל אישור העירייה לכינוי כנייל. מבני ציבור פנימיים לצורכי השכונה.	לפי המשדיים	60%	30%	לפי בנינוי	עד 2 קומות	לפי המשדיים	700	חום מוחתם חום כהה	חום	ציבורי
בתחום השטח הציבורי המותר לאורך רח' אוייל מספר 10, יהיה שניל להולכי רגל (במסגרת חכנית פיתוח) בשטח זה לא תורשה התקנת מתקני ספרים	לפי המשדיים 2000/רה שהופקדה	לפי המשדיים 2000/רה שהופקדה	לפי המשדיים 2000/רה שהופקדה	לפי בנינוי	1 קומה	לפי המשדיים	לפי המשדיים	לפי המשדיים	ירוק	ציבורי

על אף האמור לעיל יראו במגורש מס' 85 (שהיה חלקה מקורית מס' 125) כאילו הוא מגורש מניימלי.  
על אף האמור לעיל, במגורשים מס' 1 - 10, ו-112, יהיה קו בנין צדדי 3.5 מ'.  
על אף האמור לעיל, במגורשים מס' 34 - 36, יהיה קו בנין צדדי 3.5 מ'.