

בשטח התכנית החולנה ההוראות הבאות ביחס לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קוי בנין			סה"כ בניה ו ברוטו בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	תכנית קרע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלי	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
הבניה עפ"י תכנית בינוי	--	4	7	שטח דירה בממוצע 125 מ"ר ד.גג-140 מ"ר	4 ק.ע"ע + גג	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	צהוב	מגורים ג' מגרש מס. 500
- " -				שטח דירה בממוצע 115 מ"ר סה"כ שטח דירות הגג יהיה 240 מ"ר	-	-	-	-	צהוב	מגורים ג' מגרש מס. 517
	6	3	5	60	2	30	-	-	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מייוחד א' כהה
	6	0	5	שטח דירה 150 מ"ר למעט מרתף בשטח 45 מ"ר וק' עמודים חלקית בשטח של 30 מ"ר שאינה נכללת בחישוב השטח	2 ק' ע"ע + מרתף	עפ"י תכנית בינוי	-	-	כתום מותחם כתום כהה עם פסים אלכסוניים משובצים בכתום	מגורים מייוחד א'-1 בחלקה 19
				שטח דירה 150 מ"ר למעט קומת עמודים חלקית בשטח של 30 מ"ר ומרתף בשטח 45 מ"ר שאינם בכללים בחישוב השטח	2 ק' ע"ע	-	-	-	-	מגורים מייוחד א'-1 בחלקה 18
									ירוק	שטח ציבורי פתוח
									חום מותחם חום כהה עם פסים אלכסוניים בירוק	שטח ציבורי פתוח נשטח לבניני ציבור

ה ע ר נ ת:

- א. השטח הפרטי הפתוח ייכלל בשטח המגרש לחישוב צרכי הבניה.
- ב. באיזור מגורים ג' תותר הקמת דירה או לכל היותר 2 דירות בקומת עמודים בשטח של 70 מ"ר. דירנת אלו יוכלו לקבל חצר פרטית (פטיו) מותחמת בקירות עם גבולות המגרש. דירות אלה יהיו מיועדות לנכים מדרגת נכות 50% ומעלה עקב מוגבלות כגפים תחתונות.
- ג. באיזור מגורים ג' יהיה מפלס הכביסה גבוה ממפלס הכביש בלפחות 0.5 מ'.
- ד. באיזור מגורים מיוחד א' ומגורים מיוחד א'-1 ניתן יהיה לסגור החצרות בקירות בגובה עד 1.8 מ' מעל מפלס החצר עד לגבולות המגרש.
- ה. במקרה של בניה חלקית (אי ביצול כל זכויות הבניה) יהיה הבנין גמור כאילו מצבו הנוכחי הינו מצב סופי.
- ו. בהסכמת הגי"א יהיה ניתן להקים בשטח הציבורי מקלט שיהיה חילופי למקלטים בבניני המגורים.

14. תכנית בינוי:

- א. תכנית הבינוי הינה תכנית מנחה,
- ב. בסמכות הועדה המקומית להתיר שינויים בתכנית הבינוי בהנאי שרוח הבניה תשמך בכפוף להוראות התכנית.
- ג. ככל שיהיו שינויים מהותיים בבינוי הנוגעים למערכת התחבורתית (נגישות ו/או חניה יש לקבל אישור ממשרד התחבורה.
- ד. לא יתבנו הקלנת באחוזי בניה למי שבוחר לבנות לפי סכימת הבינוי הנ"ל נזאת עפ"י הנראות בדבר סטיה בכרת, (סעיף קטן 14): "בניה שלא בהתאם לדרישות הארכיטקטוניות המפורטות בתכנית".
- ה. לפני מתן היתרי בניה תוכן תכנית בינוי בקב"מ 1:100 באישור הועדה המקומית.

מס' יחיד מצב קיים	מס' יחיד מצב מוצע	י ע ו ד (מגורים)	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש חדש	מספר חלקה מקורית
	20	ג'	1480	517	18
	6	מיוחד א'-1	1360	518	
	7	מיוחד א'-1	1534	519	
	6	מיוחד א'-1	1390	520	
15	20	סה"כ דירות בבנינים			
17	19	סה"כ יחיד צמודות קרקע			
32	39	סה"כ יחיד			
	30	ג'	2018	500	19
	8	מיוחד א-1	1485	501	
	8	מיוחד א-1	1530	502	
	8	מיוחד א-1	1485	503	
	6	מיוחד א-1	1125	504	
	5	מיוחד א-1	1007	505	
	9	מיוחד א-1	1802	506	
	4	מיוחד א'	1193	507	
	4	מיוחד א'	1179	508	
	4	מיוחד א'	1029	509	
	6	מיוחד א-1	1185	510	
	6	מיוחד א-1	1185	511	
	11	מיוחד א-1	2056	512	
	11	מיוחד א-1	2056	513	
	10	מיוחד א-1	2039	514	
	5	מיוחד א'	1429	515	
	5	מיוחד א'	1443	516	
60	30	סה"כ דירות בבנינים			
55	110	סה"כ יחיד צמודות קרקע			
115	140	סה"כ יחיד			

דרכים .16

דרך משולבת - דרך ציבורית מיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל מרוצפת למלוא רוחבה ומחברת למערכת הדרכים הרגילה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך המשולבת תבוצע עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה. ביצוע הדרך המשולבת יהווה תנאי להיתרי בניה במגרשים הגובלים.

חניה .17

17.1 באיזור מגורים ג' - מקום חניה אחד ליח"ד בתחומי המגרש.

17.2 באיזור מגורים מיוחד א' ובאיזור מגורים מיוחד א-1

א. 2 מקומות חניה לכל יח"ד. 1 מקום חניה במגרש ומקום חניה נוסף או במגרש או בדרך משולבת.

ב. תותר הקמת סככות מעל המקומות המסומנים לחניה, עפ"י תכנית הבינוי ובהתאם לתכנית אחידה. בסככות חניה שיוקמו בקו בנין קדמי הקטן מ-2 מ' אין להתיר הקמת קירות צדדים וזאת על מנת להבטיח שדה ראייה ביציאה מהחניה.

ג. לא יוקמו גדרות בגישות המשותפות לחניה בין שני מגרשים.

17.3 בשטח לבנייני ציבור - עפ"י הנחיות תכנית המתאר.

הפקעות ורישום השטחים הציבוריים .18

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ד-1965 או ירשמו בדרך אחרת.

תכנית פיתוח .19

לא יבתן היתר אלא אם מהבדס העיר אישר תכנית פיתוח כוללנית לכל שטח הפרויקט תכנית הפיתוח הבי"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, שטח מגונן ודרכים משולבות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

חישוב שטחים .20

חישובי השטחים בתכנית זו בעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו כסטיה.

חתימות: .21

חתימת המתכנן:



יהושע פיוצי-שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

		<u>תאריך:</u>	.22
	7.4.87	- לדיון בוועדה המקומית	
	20.5.87	- לדיון בוועדה המחוזית	
	21.6.87	- לדיון בוועדה המחוזית - עדכון	
	19.7.87	- להפקדה	
	14.8.88	- למתן תוקף	
	30,8,88	- למתן תוקף - עדכון.	