

28/12/99

מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי מס' רח/2001/6ג'
שינוי לתכנית מתאר R-6

- 1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מפורטת מס' רח/2001/6ג' להלן: **התכנית**.
- 2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן 'התשריט') הכולל את החלקות המצוינות בסעיף 5 להלן.
- 3. מקום התכנית : כפר גבירול, **מבנן 6**. מחוז: המרכז; נפה: רחובות; עיר: רחובות.
- 4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
- 5. גוש וחלקות :
 - גוש 3733 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17, 18, 27
 - חלקי חלקות 6, 7, 13, 15, 19
 - גוש 3734 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
 - 12, 19, 36, 37, 38, 39, 40, 41
 - 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51
 - 52, 53, 54, 55, 59, 60
 - חלקי חלקות 11, 15, 20, 21, 22, 31, 35
 - 49, 50, 60, 63, 64, 65
 - גוש 3766 חלקי חלקות 12, 16
 - גוש 3769 חלקה 3
 - חלקי חלקות 1, 4, 5, 6, 10, 22, 23
 - גוש 3770 חלקות 10, 12
 - 8, 9, 13, 14, 17
 - גוש 3778 חלקה 28
 - חלקי חלקות 2, 14, 27
- 6. שטח התכנית : 72,100 מ'ר.
- 7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- 8. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות
- 9. מגיש התכנית : חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ + משרד הבינוי והשיכון
- 10. המתכנן : שלמה ובת-שבע רוני, אדריכלים.
- 11. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית כוללים:
 - א. דפי הוראות בכתב. להלן: **התקנון**.
 - ב. תשריט בקנה מידה 1:1250.
- 12. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא כדלקמן:
 - א. קביעת השטח המיועד לשיקום וחלוקתו למגרשי בניה.
 - ב. חלוקת השטח המיועד למגורים - למגרשי בניה ולבנין ציבורי.
 - ג. קביעת תוואי דרך ופריצת דרכים חדשות.
 - ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר לאזורים השונים.

2/.....

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

אישור הנושא מס' 6/2001

הועדה המחוזית לתכנון ומבניה החליטה
ביום 11.9.99 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 6/2001
מס' 15-342

30

התכנית

13. יחס לתכניות אחרות בתוקף:

על תכנית זו חלות כל הוראות תכנית רח/2000/ב' אלא אם נאמר במפורש אחרת בתקנון.

14. אזור מגורים א':

תכליות מותרות: מגורים בלבד. בתים חד או דו משפחתיים.

15. אזור מגורים א' מיוחד - לשיקום:

כמו אזור מגורים א'.

16. שטח לבנין ציבורי:

מגרש צ-1 תכליות מותרות: מבנה לצרכי חינוך כגון גן ילדים, מעון וכדומה.
מגרש צ-2 תכליות מותרות: מבנה לצרכי דת כגון בית כנסת, מקווה וכדומה.

17. שטח ציבורי פתוח:

תכליות מותרות: גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, פינות משחקים ומתקני נוי ונופש.

18. רחוב משולב:

תכליות מותרות: שילוב של תנועה מוטורית עם תנועת הולכי רגל, חניה, גינון פינות מנוחה ונוי וכך כניסה לחצרות.

19. חניה:

- א. למגורים ולבניני ציבור - בתוך המגרשים.
- ב. למבקרים - לאורך הכבישים וברחובות המשולבים.
- ג. מספר מקומות החניה בתחום המגרשים ייקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

20. רצועת קו הנפש:

רצועת שטח מופקעת ברוחב של 10 מ'. קו הבניה לצינור הדלק יהיה למרחק של 7 מ' לכל צד מציר הצינור. בתחום זה חל איסור מוחלט לבניה ולנטיעות.
הקמת גדרות מותרת במרחק של 5 מ' מקו הצינור.
חצית הרצועה ע"י קווי מים, ביוב וכו' מותרת באישור הרשות המוסמכת.

21. לוח אזוריים והוראות בניה:

א.

יעוד	סימון	מס מגרש	סה"כ מגרשים	שטח מגרש מיני-מלי	מס יח'ד מירבי מגרש	תכסית קרקע למגרש (מקס.) מ'ר	סה"כ מקס. שטח בניה במגרש. מ'ר- שטח עיקרי(*)
מגורים א'	כתום	1-3;5-8	7	7	2	160	320
		4	1	פ	1	100	180
		10-15	7	י	2	160	320
		16,19	2		1	100	180
		17,18	2		2	160	320
		21,24	2		1	100	180
		425,429	2	ת	1	100	180
		20,22	2	ס	2	160	320
		426-428	3	ר	2	160	320
		430-432	3	י	2	160	320
		41-45	5	ט	2	160	320
		433-440	8		2	160	320
מגורים א' מיוחד לשיקום	כתום תחום בשחור	-101 122- 46 9	ראה נספח א' לתקנון - שבלת שטחי מגרשים לבניה באזור שיקום וכן סעיף 23 להלן.				
בנין ציבורי	חום	צ-1 צ-2	1 1	1405 1215		50% 50%	30% 30%

* שטחי שרות ראה סעיף 22 להלן

- ב. במגורים א' ומגורים א' מיוחד לשיקום וכן בניני ציבור - גובה בנין מירבי יהיה 9 מ' שימדדו ממפלס הכניסה הקובעת ועד למפלס רכס הגג.
- ג. מס' קומות מירבי לבניה 2- קומות מעל הקרקע.
- ד. קוי בנין לבניה חדשה: קו בנין קדמי - לפי תשריט קו בנין צדדי - 3 מ' קו בנין אחורי - 5 מ'.

22. חישוב אחוזי בניה:

בשטח בניה או ב% בניה למטרות עיקריות, נכללים כל השטחים המקורים לרבות מרפסות, שטחים מרוצפים או מגוננים, מבני עזר למיניהם.

שטחי השרות יכללו:

- א. חדר מוגן ששטחו ברוטו לא עולה על 10 מ'ר ליח'ד.
- ב. במגורים א' מרתף ששטחו עד 50 מ'ר ליח'ד ופני תקרתו לא יעלה על 0.80 מ' מפני הקרקע.
- ג. במגורים א' סככה לרכב בשטח של עד 20 מ'ר ליח'ד, וכן מחסן בשטח של עד 15 מ'ר באט לא ייבנה מרתף.
- ד. מרפסות לא מקורות ובלישות ארכיטקטוניות עד 0.80 מ'.

23. זכויות ותנאי בניה באזור מגורים א' מיוחד לשיקום:

נוסף על האמור בתקנון לגבי אזור מגורים א', יהיו זכויות ותנאי בניה באזור מגורים א' מיוחד לשיקום כדלקמן:

א. מספר יחידות הדיור המותרות בכל מגרש יהיו בהתאם לרשום מטה:

מס' יח'ד מותרות	שטח המגרש
1	עד 500 מ'ר
2	501 - 800 מ'ר
3	801 - 1100 מ'ר
4	1101 - 1400 מ'ר
5	1401 - 1700 מ'ר
6	1701 - 2000 מ'ר
7	2001 - 2300 מ'ר
8	2301 - 2600 מ'ר
9	2601 - 2900 מ'ר
10	2901 - 3200 מ'ר

ב. אחוזי הבניה המותרים - 25% בקומה אחת ו-50% בשתי קומות. כן תותר תוספת סככה לרכב בשטח של עד 20 מ'ר ליח'ד וכן מחסן בשטח של עד 15 מ'ר באם לא יבנה מרתף.

ג. מספר הקומות המותר - 2 קומות מעל הקרקע.

ד. קווי בנין לבניה חדשה: - קו בנין קדמי - 5 מ' קו בנין צד - 3 מ' קו בנין אחורי - 5 מ'

ה. בבתים הקיימים בתסריט, יהיו קווי הבנין בהתאם למצב הקיים בפועל. במקרה של תוספת בניה יהיו קווי הבנין בהתאם לאמור בסעיף 23 ד' לעיל.

ו. תותר בניה עם קיר משותף על שני מגרשים סמוכים בהסכמה הדדית של בעלי המגרשים, וזאת על גבול מגרש אחד בלבד.

ז. תותר בנית יח'ד נפרדות על אותו מגרש אך ורק אם ימולאו בו כל התנאים להלן:
 1. במגרש קיים כבר מבנה למגורים.
 2. מספר היחידות יהיה כאמור בסעיף 23 א'.
 3. המרחק בין היחידות הנפרדות לא יקטן מ-6 מ'.
 4. בחלקו הקדמי של המגרש, יוקצה מעבר של 3.5 מ' לפחות ליחידה פנימית.

ח. בכל מקרה של בנית יחידות דיור תוגש לוועדה המקומית לתכנון ולבניה תכנית בינוי שתהיה כפופה לאישורה.

24. תנאים להיתר בניה:

- א. לא יינתן אישור בניה בכל מגרש או חלק ממנו אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי.
- ב. התכנית הנ"ל תכלול: הקצאת שטחים, העמדת בתים ראשונית משולבת בתכנית פיתוח נוף ותשתיות לרבות קוי מים, תשמל, ביוב, תעול, תקשורת ותאורה. כמו כן תכלול התכנית: מפלסי כניסה לבניינים חמרי בניה, גבהי שבילים וכיכרות, מיקום קירות תומכים, איתור שרותים ציבוריים כגון אשפה ומקלטים ציבוריים באט ישנם וכך הנחיות לגבי גדרות וסככות לחניה - חומר וצורה.

25. עיצוב אדריכלי:

- א. גגות: באזור מגורים א' וא' מיוחד לשיקום - הבניינים יקורו בגגות רעפים דו שיפועיים כלפי החזית הקדמית והאחורית בלבד. שיפוע הגגות עד 60%.
- ב. אנטנות טלוויזיה: תותר התקנת אנטנת טלוויזיה אחת לכל מבנה.
- ג. דודי שמש: הקולטים יוצמדו לשיפוע הגג. הדודים ימוקמו בתוך חלל הגג.
- ד. מזגנים: ינתנו פיתרונות למיסתורי מזגנים למניעת מטרדי רעש וכך פתרונות לניקוז.

26. שרותים כלליים:

- א. רשתות ציבוריות לרבות מים, ביוב, טלפון, טלוויזיה, ניקוז - יבוצעו לפי דרישת הרשות המקומית ויהיו תת-קרקעיות.
- ב. רשת החשמל: קווי מתח גבוה ושנאים יהיו עיליים. קווי מתח נמוך והחיבורים לבתים - תת קרקעיים.
- ג. כל הבתים יחוברו לרשת מים וביוב מרכזי.
- ד. ניקוז מי הגשמים במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והציבוריים כאחד.
- ה. סידורי ריכוז והרחקת אשפה ייקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית.

27. באר לשימוש:

במגרש 102 א' קיימת באר אנשיליה עתיקה והיא תשוקם ותשומר ע"י ועפ"י קריטריונים של החברה להגנת הטבע.

במידה ולאחר שנתיים ימים מיום מתן תוקף לתכנית לא תשופץ הבאר, ייספח מגרש 102 א' ויהווה חלק בלתי נפרד ממגרש 102 על כל המשתמע מכך.

27 א. עלים לשימוש:

28. הפעלות:

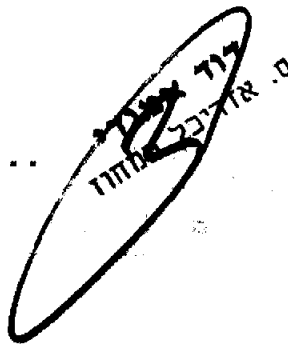
אין להגדיל בצללים אוגנים ללא קבלת אישור הועדה המקומית. הדרכים וכל השטחים המוצעים לצרכי הציבור, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

29. שלב ביצוע: תכנית זו תבוצע בתוך 10 שנים.

30. חתימת:

א. י. י. י. י. י.
א. י. י. י. י. י.

תאריך: נובמבר 1994



כפר גבירול מבנן 6

נספח א'

טבלת שחיי מגרשים למגורים באזור השיקום
(נספח לתקנון תכנית מס' רח' / 2001 / 6 ג')

מס' מגרש	שטח מגרש משוער במ'ר (עפ"י מדידה בשרטוט)	מס' יחיד קיים	מס' יחיד מתוכנן (מקסימלי)	הערות
101	876.00 מ'ר	1	3	באר לשימור (ראה #27)
102	2671.00 מ'ר	4	9	
102 א'	120.00 מ'ר	-	-	
103	1358.00 מ'ר	2	4	
104	1540.00 מ'ר	1	5	
9	785.00 מ'ר	-	2	
46	572.00 מ'ר	-	2	
105	664.00 מ'ר	1	2	
106	548.00 מ'ר	-	2	
107	1260.00 מ'ר	1	4	
108	398.00 מ'ר	-	1	
109	663.00 מ'ר	-	2	
110	1649.00 מ'ר	1	5	
111	1429.00 מ'ר	2	5	
112	840.00 מ'ר	1	3	
113	1588.00 מ'ר	2	5	
114	887.00 מ'ר	3	3	
115	753.00 מ'ר	1	2	
116	585.00 מ'ר	-	2	
117	807.00 מ'ר	2	3	
118	480.00 מ'ר	-	1	
119	388.00 מ'ר	-	1	
120	852.00 מ'ר	2	3	
121	504.00 מ'ר	-	2	
122	660.00 מ'ר	1	2	