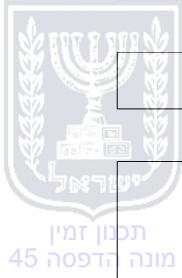


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0489161

שימור ופיתוח מתחם בית שוסייב רח' הרצל 184 רחובות



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
04/03/2019

להפקיד את התכנית  
12/12/2019  
ליה ביר

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בית שוסייב ברחוב הרצל 184 ברחובות נמצא בלב המושבה ההיסטורית, בסמיכות לרחובותיה הראשונים, רחוב יעקב ורחוב בנימין. עיקרה של תכנית זו לקבוע את מבנה "בית שוסייב" כמבנה לשימור ולקבוע הוראות לבניה חדשה בעורף המגרש כולל מגדל מגורים בן 45 יח"ד, תוך שמירה וחיזוק של ערכי המקום. "בית שוסייב" נכלל ברשימת המבנים לשימור בתוכנית רח/2000/ט"ו (הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה). התכנית כוללת ביטול רצועת הפקעה ברוחב של 7 מ' ברחוב הרצל (בתיאום עם נת"ע) שנועד עבור נתיב מתע"ן, זאת מכיוון ששטח ההפקעה חל על המבנה ההיסטורי. מבנה המגורים החדש יכלול שימושים מעורבים נוסף למגורים: קומת קרקע מסחרית וכן קומה ראשונה ליעוד ציבורי לשימושי תרבות, חינוך ותיירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שימור ופיתוח מתחם בית שוסייב רח' הרצל 184 רחובות

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
414-0489161

שטח התכנית  
1.776 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

רחובות	מרחב תכנון מקומי
182170	קואורדינאטה X
644905	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	184	הרצל	רחובות

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	166	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רחובות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/ב/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/2000/ב/1
01/06/1995	3449	4309	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2010 ממשיכות לחול.	החלפה	רח/2010



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמנון בר אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמנון בר אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מאושרות	13: 36 06/09/2017	אמנון בר אור	06/09/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בדיקת היתכנות כלכלית	13: 52 13/06/2018	אריה קמיל	13/06/2018	24		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	סקר עצים	12: 53 04/02/2019	יוסי קריספין	02/02/2017	8		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים לבית שוסייב - חלק א'	15: 16 10/10/2019	אמנון בר אור	26/09/2019	152		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד מקדים לבית שוסייב - חלק ב'	10: 17 26/09/2019	אמנון בר אור	26/09/2019	152		רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח בינוי, שימור ופיתוח. נספח הבינוי מחייב לעניין גובה בליטת המבנה החדש כלפי המבנה לשימור וכן לעניין המרחק בין המבנה לשימור למבנה החדש.	12: 15 05/08/2019	אמנון בר אור	05/08/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	13: 30 06/09/2017	יוסי קריספין	06/09/2017	1	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	09: 24 22/09/2019	אילן קליגר	22/09/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	14: 25 14/08/2019	אמנון בר אור	14/08/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זיוה סורוקר			רמת השרון	הנצח	23	03-7609323		
	פרטי	שמחה סורוקר			רמת השרון	סיני	7	03-7069323		
	פרטי	ישראל קוטנר			תל אביב- יפו	דנין	22	03-6042217		
	פרטי	רחל קוטנר			תל אביב- יפו	דנין	22	03-6042217		

**1.8.2 יזם**

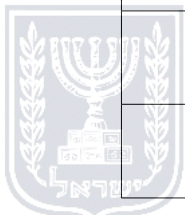
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זיוה סורוקר			רמת השרון	הנצח	23	03-7609323		
פרטי	רחל קוטנר			תל אביב- יפו	דנין	22	03-6042217		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אמנון בר אור	25324	אמנון בר אור - טל גזית אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם (1)	9	03-5163082	03-5163079	talgazit@bar- or-arc.com
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ'	441	מרקוביץ' ראול שירותי הנדסה בע"מ	רחובות	התנאים (2)	4	08-9350648		moded- r@013.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אילן קליגר	12572	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	(3)	43	03-7914111		Ilan.klieger@ pgl.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה קמיל	360	קמיל- טרשנסקי- רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן	תל אביב- יפו	(4)	36 א	03-6961250		office@ktap. co.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	יוסי קריספין	76537	יוסי קריספין הנדסאי נוף	גאליה	(5)		08-9361610		y0505392920 @gmail.com

(1) כתובת: אחד העם 9 תל אביב.

(2) כתובת: התנאים 4 רחובות.

(3) כתובת: העליה השניה 43 אזור.

(4) כתובת: נמל תל אביב 36 א'.

(5) כתובת: מושב גאליה.



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התוספת הרביעית	התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 (להלן, "חוק").
ועדת שימור	ועדה שהרכבה ותפקידה הוגדרו בתוספת הרביעית לחוק.
מבנה חדש	מבנה מגורים חדש בעורף המגרש, בן 18 קומות מעל קרקע למסחר וקומה ראשונה בייעוד ציבורי.
מבנה לשימור	מבני "בית שוסייב" לרבות סביבתם הקרובה, כמסומן בתשריט, עליהם חלות הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה והוראות בתכנית זו.
ממונה שימור	מי שהוסמך ע"י מהנדס הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
תיק תיעוד	בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון, מרץ 2008 ותיקוניו מעת לעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

קביעת מבנה "בית שוסייב" כמבנה לשימור עבור שימושי מסחר והקמת מבנה מגורים משולב בן 45 יח"ד הכולל שימושים למבנים ומוסדות ציבור ומשרדים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מ"מרכז מסחרי" לייעוד מגורים ד'.
2. שינוי ייעוד מ"שטח פרטי פתוח" ל"מסחר" המהווה את שטח המבנה לשימור.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה בייעודי הקרקע השונים בתכנית ועבור שימושים של מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים.
4. קביעת מבנה בית שוסייב כמבנה לשימור ומתן הנחיות לשימורו.
5. קביעת קווי בניין בתחום התכנית.
6. קביעת זיקת הנאה לציבור בשטחים הפתוחים במתחם.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מסחר	201
דרך מאושרת	1001 - 1003

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1003
דרך /מסילה לביטול	מסחר	201
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1001 - 1003
הנחיות מיוחדות	מסחר	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	101
זיקת הנאה	מסחר	201
להריסה	דרך מאושרת	1001, 1003
להריסה	מגורים ד'	101
להריסה	מסחר	201
לשימור	דרך מאושרת	1001
לשימור	מגורים ד'	101
לשימור	מסחר	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	266	14.98
מרכזי-מסחר	1,155	65.03
שטח פרטי פתוח	355	19.99
סה"כ	1,776	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	66.68	3.79
מגורים ד'	1,331.41	75.59
מסחר	363.26	20.62
סה"כ	1,761.35	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעל הקרקע: קומות מגורים פרט לקומת הקרקע וקומה א'.</p> <p>ב. בקומת הקרקע: מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומסעדות, בתי קפה, לובי כניסה למגדל המגורים, לובי כניסה לקומה ראשונה בייעוד ציבורי, חדר אשפה, חדר אופניים.</p> <p>ג. בקומה א': ייעוד ציבורי למשרדים לשימושי תרבות, חינוך ותיירות.</p> <p>ד. קומות תת קרקעיות: 3 קומות חניון, חדרי מערכות, מחסנים לדיירים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כניסת הולכי רגל מרחוב הרצל.</p> <p>ב. כניסות לחניית רכבים תת קרקעית מרחוב אחד העם.</p> <p>ג. פינוי אשפה מרחוב אחד העם.</p> <p>ד. חניות לרכב יהיו תת קרקעיות בלבד, המבנה התת קרקעי יהיה ללא בליטות מעבר לגובה המדרכה ברחוב הרצל ושטח זיקת ההנאה הגובל במבנה.</p> <p>ה. קוי בניין לפי הוראות תכנית זו. קו בניין קדמי לבניין החדש בתא שטח מס' 101 לקומות 0-3 יהיה עפ"י הקבוע בתכנית זו ויאפשר הרחבת השטח הפתוח באופן המשכי בין המבנים כמסומן בתכנית, ללא גדרות ושערים ובאופן שיאפשר זיקת הנאה לציבור.</p> <p>ו. לא ניתן יהיה לחרוג מעבר לקו בניין קדמי עילי של הבניין החדש בתא שטח מס' 101 גם לא במרפסות ו/או בהקלה. כל חריגה תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ז. לא ניתן יהיה לחרוג מהמרחק שנקבע בין המבנים.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>בשטח זיקת ההנאה לציבור יותר פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינון ותאורה, הצבת שולחנות וכיסאות.</p> <p>פיתוח זיקת ההנאה לא יפגע בערכי השימור של מבני "בית שוסייב" ומבלי לחסום מעבר לכלל הציבור.</p> <p>לא יותרו גדרות ושערים החוסמים את הגישה לציבור.</p> <p>יותרו שטחים מגוננים ומרוצפים ללא מכשולים, יותר פיתוח שטח המשתלב עם המבנים לשימור והצמחיה לשימור.</p> <p>תותר בניית חניון תחת שטחי זיקת הנאה לציבור תוך יצירת בתי גידול מיוחדים לצמחיה.</p>
4.2	<b>מסחר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>במבנים לשימור:</p> <p>א. בקומת הקרקע:</p> <p>1. מסחר קמעוני.</p> <p>2. בתי אוכל ומסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים.</p> <p>בחזיתות המסחריות לכיוון רחוב הרצל לא יותרו שטחי אחסנה.</p> <p>ב. בקומה ראשונה:</p>

<b>מסחר</b>	<b>4.2</b>
<p>מסחר, משרדים, בתי אוכל ומסעדות, שירותי פנאי ובריאות בהתאם לאישור משרד הבריאות. ג. בחלל הגג:</p> <p>יותר שימוש עיקרי בחלל הגג הקיים של המבנים לשימור, עפ"י השימושים המותרים בקומה ראשונה.</p> <p>לא יוצמדו למבנה לשימור מעל הקרקע שימושים או מתקנים המיועדים לבניין החדש בתא שטח מס' 101 כגון חניות, חדרי טכניים, אשפה וכו'.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>לשימור</b></p> <p>ראה הוראות שימור בפרק 6.</p>	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
עפ"י חוק ובהתאם לתב"ע התקפה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>זרכים</b>	א
ללא שינוי מתב"ע תקפה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3) 11	5	5	5		(2)		0		100	0	200	(1) 272	1701	מבנה חדש	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(7) 6	5	5	5	3	(6) 20	68	45		(5) 3500	0	2200	(4) 5103	1701	מבנה חדש	101	מגורים ד'	מגורים ד'
(3) 11	5	5	5		(9)		0		100	0	200	(8) 289	1701	מבנה חדש	101	מסחר	מגורים ד'
0	0	0	0		2	(12) 9	0		0	0	(11) 100	(10) 566	1701	מבנים לשימור	201	מסחר ומשרדים	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

יותרו הקלות במסגרת החוק.

שטח מוצע עיקרי למגורים כולל שטח עיקרי למרפסות (לפי 12 מ"ר לדירה).

לא תותר קומת מרתף מתחת למבנה לשימור.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מהווים 16% משטח המגרש.

(2) קומה א' במבנה חדש בתא שטח 101.

(3) כלול במבנה חדש בתא שטח 101.

(4) 5103 מ"ר מתוכם: 4563 מ"ר עיקרי לדירות המהווים 268.2%, ועוד 540 מ"ר עיקרי למרפסות המהווים 31.7% נוספים. סה"כ 300% למגורים כולל מרפסות. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח 80

מ"ר כולל ממ"ד (67 מ"ר ללא ממ"ד). יתרת יח"ד יהיו בשטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי. שטח למרפסת ליח"ד יהיה 12 מ"ר.

(5) יותרו עד 3 קומות תת קרקעיות.

(6) 18 קומות + קומת קרקע מסחרית וקומה ראשונה ביעוד ציבורי, ושלוש קומות מתחת לכניסה הקובעת..

(7) קו בניין לקומות 0-3 יהיה 11 מ'. קו בניין יחושב מקצה תא שטח 201 ביעוד מסחרי (המבנה לשימור כולל שטח סגירת החורף), כמסומן בתשריט..

(8) מהווים 17% משטח המגרש.

(9) קומת קרקע במבנה חדש בתא שטח 101.

(10) לפי שטח המבנים לשימור 466 מ"ר ובתוספת 100 מ"ר לשימוש עיקרי בחלל הגג הקיים. לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור למעט נגישות וסגירת חורף. 15% מסך כלל הזכויות יוכלו לשמש לתעסוקה..

(11) שטחי שירות יותרו במסגרת נפח הבניה המוגדר בתכנית למבנים לשימור ולסגירת חורף..

(12) בהתאם לגובה המבנה לשימור הדו קומתי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 6. הוראות נוספות

6.1

שימור

1. שני המבנים וחומת האבן המסומנים לשימור בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם לשימור ולא תותר הריסתם.
2. לא יותרו תוספות בניה למבנים לשימור, למעט הנגשה וסגירת חורף למבנה הדו קומתי. לא תותר בניה תת קרקעית תחת המבנים לשימור.
3. לא יוצמדו למבנה לשימור מעל הקרקע שימושים המיועדים לבניין החדש בתא שטח מס' 101 כגון חניות, חדרים טכניים, אשפה וכו'.
4. תנאי להיתר בניה במבנים לשימור ולביצוע עבודות בהם, כולל עבודות הנגשה והתאמה לתקנים והריסות, יהיה אישור תיק תיעוד מלא לכל אחד מהמבנים ההיסטוריים לשימור בחלקה, כולל גדרות כורכר וצמחיה. תיק התיעוד יוכן ע"י בעל מקצוע הבקיא בנושא השימור ובהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון (2008) ותיקוניוהן מעת לעת. תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית יהיה דיון בוועדת השימור וקבלת פרוטוקול הדיון ובו המלצת הוועדה.
5. עבודות במבנים לשימור כוללות בין היתר: הריסת חלקי מבנה שאינם חלק מהמבנה המקורי, שינויים חיצוניים הנדרשים להמשך תפקודם של המבנים לשימור, שינויים פנימיים, התקנת מתקנים טכניים וצנרת, סגירת חורף, טיפול בחזיתות ובפרטי בניין כולל שחזור הפרטים המקוריים. העבודות תיעשינה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא ולהמלצותיו ולאחר תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובהמלצת ממונה השימור. זאת ככל שאינן פוגעות במבנים לשימור ובערכיהם. התקנת דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות תיעשה בצורה מוצנעת. מיקומם לא יהיה בחזית הראשית לרחוב הרצל או בשליש הראשון של חזיתות הצד הסמוכות לרחוב זה. עבודות להתאמת המבנים לשימור לתקני בטיחות והנגשה ייעשו בהתאם לתוספת החמישית (תקנה 17א') לתקנות התכנון והבניה.
6. היתר הבניה יכלול הנחיות מפורטות לשיקום ולשימור המבנים ההיסטוריים והאלמנטים הנמצאים בסביבתם הקרובה, הנחיות לפיתוח חצר המבנה לשימור באופן שתשולב עם פיתוח המגרש וכן הנחיות להסדרה של תשתיות והסרת מפגעים שונים.
7. תנאי להיתר הריסה, ככל שיוגש, למבנים ולא אלמנטים שנסקרו בתיעוד המקדים בהם המבנים והאלמנטים המסומנים באותיות G, C, D, E, F, יהיה הכנת מסמך תיעוד. היקף המסמך ותכולתו יהיו בהתאם להנחיות מינהל התכנון לאישור ועדת השימור ובהתאם לחו"ד ממונה השימור.
8. חיזוק ומיגון המבנים לשימור ייעשה ללא תוספת שטחים. החיזוקים יהיו פנימיים ויבוצעו עפ"י תכנון של מהנדס מומחה בעל ניסיון בשימור.
9. ביצוע עבודות השימור ילווה ויפוקח על-ידי אדריכל רשוי בעל ניסיון בתכנון מבנים לשימור בהיקף דומה.
10. ביצוע עבודות באתר בהן בניה, הריסה, חפירה ליסודות, הסרת צמחיה וניקוי ייעשו לאחר התקנת הגנות מלאות למבנים לשימור, לצמחיה ולא אלמנטים הבנויים הנוספים המסומנים לשימור בהם הגדרות באתר. הנחיות הגנה לא אלמנטים לשימור יופיעו גם בהיתר הריסה המיועד לא אלמנטים שאינם לשימור ו/או היתר לחפירה ודיפון במגרש, אם יוגש.
11. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדון, זכויות הבניה מתוקף תכנית זו יפקעו.
12. גדרות: ראה הוראות לזיקת הנאה לציבור.
13. קו בניין בקומת הקרקע למבנים לשימור יהיה קו בניין אפס בהתאם למסומן בתשריט.
14. שילוט - שלטים הינם חלק אינטגרלי מהמבנים לשימור ומהמתחם כולו. סגנון, אופי וחומרים: בהתאם להנחיות שילוט של עיריית רחובות באופן שיהלום את המבנים ההיסטוריים

6.1	שימור
	<p>וללא פגיעה בערכי השימור.</p> <p>15. סגירת חורף - בהתאם לתב"עות תקפות ובשטח המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>16. מתקני אשפה- ישולבו בתחומי הבניין.</p> <p>17. חומרי גמר למבנים לשימור: חומריים מקוריים לפי תיק התיעוד המלא.</p> <p>18. חצר המבנה לשימור תפותח באופן שתשתלב ותיצור המשכיות עם פיתוח חצר המבנה החדש, בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>19. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי של המבנים לשימור לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות וחדר המדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, מונה הדפסה 45 תכנון זמין</p> <p>שערים וכו'.</p>

6.2	הוראות פיתוח
	<p>לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את העקרונות שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>השימוש בשטחים הפתוחים אינו מיועד לבניה כלשהי פרט להצללות, אדניות צמחיה, אזורים מגוננים, אזורי ישיבה וכדומה. התקנת שערים וגדרות אסורה אלא אם כשחזור שערים מקוריים לפי תיק התיעוד המלא ובאופן שלא יחסום מעבר לציבור.</p> <p>תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרונות ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, צמחיה ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית מעודכנת.</p> <p>תכנית הפיתוח תתוכנן בקפדנות וברגישות כמרחב פרטי פתוח ובו זיקת הנאה לציבור התואם את רוח תכנית הפיתוח שבנספח הבינוי ואשר יכלול בין היתר את:</p> <p>1. שימור ופיתוח החצר האחורית הסמוכה למבנים ההיסטוריים ברצועה ברוחב של כ-11 מ', תוך התאמתה לתקני נגישות מעודכנים. יותר פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינון ותאורה, מבלי לפגוע בערכי השימור של "בית שוסייב" והאלמנטים האחרים לשימור במתחם.</p> <p>2. פיתוח השטחים הפתוחים כשטח עם זיקת מעבר לציבור כשטח מגונן ומטופח, בעל מרכיב משמעותי של צמחיה ועצים חדשים בנוסף לעצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. פיתוח מעברים צפונית ודרומית למבנים לשימור המחברים בין השטחים שבסעיפים 1-2 לעיל ורחוב הרצל, כך שיאפשר מעבר חופשי סביב הבתים ההיסטוריים ותתאפשר גישה למבנים לשימור ולכניסה למבנה המגורים, ויהווה חיץ ללא בניה ומכשולים בין המבנים, הכל על פי ההוראות שבתכנית זו.</p> <p>4. תותר התקנת מתקנים טכניים בצורה נסתרת או מוצנעת בלבד. יתוכנן פתרון ארכיטקטוני למתקני מיזוג אויר.</p> <p>5. פתרונות הניקוז ירחיקו את המים מהמבנים לשימור.</p> <p>6. צמחיה ונטיעות - יש לשמר צמחיה היסטורית הקיימת בחלקה. נטיעות חדשות תהיינה במרחק מהמבנים לשימור אשר יבטיח אי פגיעה במבנים אלו. אין להצמיד שתילה למבנים לשימור. צמחיה חדשה תיקבע בהתאם לסקר הצמחיה. לא תותר שתילת צמחיה טרופית.</p> <p>7. עובי כיסוי לאדמה מעל חניון - תא גידול בגובה לפחות 1.5 מ'.</p> <p>8. בשטח המגרש יוקצו 20% לצרכי גינון.</p> <p>9. פיתוח חצר המבנה החדש ייעשה באופן שישתלב עם פיתוח חצר המבנה לשימור.</p>

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה ל"בית שוסייב" הינו תיק תיעוד מלא מאושר ע"י ממונה השימור העירוני.</p>



6.3

**תנאים למתן היתרי בניה**

ב. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה המגורים הינו קבלת היתר הריסה למבנים המסומנים להריסה.

ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים בתא שטח מס' 101, יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור בתא שטח 201 על בסיס תיק תיעוד מלא למבנים לשימור ובתיאום עם ממונה השימור ותחילת ביצוע השימור.

ד. תכנון שימור המבנים ייעשה ע"י אדריכל ומהנדסים בעלי ניסיון בתחום השימור, תכניות שימור המבנים יוגשו לאישור מה"ע. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לשימור המבנים ולהבטחת ביצוע עבודות השימור כולל פרטים מקוריים ופירוט תוספות בניה מאוחרות.

ה. תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר למבנה המגורים הינו גמר עבודות השימור והפיתוח במבנה "בית שוסייב" לשביעות רצון מהנדס העיר, ועדכון תיק התיעוד המלא לשם תיאור מפורט של עבודות השימור שבוצעו, כמסמך שימשם לתחזוקת הבניין בעתיד.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם נת"ע.

ז. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן ואו תחנה אלא בתיאום עם נת"ע.

ח. לא יותר שימוש בעוגנים בתחום זכות הדרך ושטח להנחיות מיוחדות.

ט. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם חברת נת"ע, בשלב התכנון להיתר.

י. תנאי להיתר להריסה למבנה המסומן באות D בתיק התיעוד (המבנה הדרום מזרחי) יהיה הכנת מסמך משלים לתיק התיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולאישור ועדת השימור ובהתאם לחו"ד ממונה השימור.

6.4

**שמירה על עצים בוגרים  
סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור**

העצים המסומנים בתחומי התכנית כעצים המיועדים לשימור: עצים אלו יוגנו בזמן העבודות עפ"י הנחיית היערן העירוני ויובטח שימורם באתרם וטיפול בהם תוך הנחייה ושיתוף מח' גנים ונוף ואדר' הפיתוח. יש לוודא כי העצים אינם פוגעים במבנים לשימור וכי מובטח שימור העצים יחד עם שימור המבנים.

העצים המסומנים בתחומי התכנית כעצים המיועדים לכריתה: בעת מתן היתר בניה ייבחן בשיתוף מח' גנים ונוף ואדר' הפיתוח הצורך בכריתתם וניתן יהיה אף להשאיר את כולם או חלקם במקומם.

במידה וקיימים עצים נוספים בתחומי התכנית ובסביבה הסמוכה לתכנית, אשר כתוצאה מביצוע התכנית מצבם עתיד להשתנות, הנושא ייבחן עפ"י הוראות החוק בהתאם לדו"ח אגרונום מומחה.

6.5

**סטיה ניכרת**

כל תוספות בניה למבנים לשימור מעבר למפורט בנספח הבינוי והוראות התב"ע, ושינוי קווי בניין בתחום התכנית, וכן כל בניה, גידור או פיתוח המונעים זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית, יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002, למעט ההקלות המותרות עפ"י חוק.

6.6

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה על תוכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

<b>6.6</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל לפני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>



<b>6.7</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> <b>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</b>
	<p>בשטח המסומן בתשריט (בכל ייעוד) בסימון "הנחיות מיוחדות" תישמר זכות הדרך בתת הקרקע, ולא תורשה כל בנייה. כל פעילות כפופה לתנאי נת"ע בסעיף 6.3.</p>

<b>6.8</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה בתכנית תהיה בתחום המגרש ובתת הקרקע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. התכנית תאפשר הקמת עד 3 קומות מרתף.</p>

<b>6.9</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>

<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



