

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/03/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

30/12/2021

תכנית מס' 414-0184887

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

רח/550/ג/29 אחד העם 14,16 רחובות

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב אחד העם המקביל לרחוב הרצל ברחובות, באזור הצפון מזרחי של העיר. התכנית קובעת ייעודי קרקע חדשים במגרש. לטובת הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות הכולל 33 יח"ד. בחזית לרחוב האחד העם מבנה לשימור הכולל שער וגדרות כורכר לשימור בהתאם לתיק התייעוד. המבנה מיועד עבור שימושים ציבוריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/550/ג/29 אחד העם 16,14 רחובות

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0184887

1.2 שטח התכנית 1.611 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

רחובות	מרחב תכנון מקומי
182338	קואורדינאטה X
645065	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
	16	אחד העם	רחובות
	14	אחד העם	רחובות

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	690-691	

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**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61תכנון זמין  
מונה הדפסה 61תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4 .2. הוראות תכנית תמא/4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /2000 ב/1. הוראות תכנית רח/2000 /2000 ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ב/1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000 /2000 ב/5. הוראות תכנית רח/מק/2000 /2000 ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ב/6
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /2000 ג/2. הוראות תכנית רח/2000 /2000 ג/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ג/2
09/02/2016	3355	7201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /2000 ג/4. הוראות תכנית רח/2000 /2000 ג/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ג/4
19/04/1991	2212	3867	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בהיבטים המפורטים בה.	החלפה	רח/550 /ג
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000 /2000 ב/3. הוראות תכנית רח/מק/2000 /2000 ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000 /ב/3
28/07/2015	7594	7083	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/מק/550 /550 ג/18 א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/מק/550 /ג/18 א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
414-0201608	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/ מק/ 2000 / ג/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דליה לפידות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דליה לפידות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 38 31/10/2021	דליה לפידות	28/10/2021	1		מנחה	בינוי
לא		11: 11 14/09/2021	דן אורמן	14/09/2021	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
כן	טבלת שטחי מצב קיים	16: 18 15/12/2020	דליה לפידות	14/04/2015	1		רקע	טבלת שטחים
לא	תיק תיעוד אחד העם 14	15: 13 15/12/2020	תומר גולדשטיין	17/09/2020	68		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד אחד העם 16	15: 20 15/12/2020	תומר גולדשטיין	17/09/2020	85		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		12: 36 31/10/2021	יצחק מאירסדורף	31/10/2021			מנחה	תנועה
לא	תכנית צל	13: 00 31/10/2021	דליה לפידות	28/10/2021		1: 250	מנחה	אדריכלות
לא		08: 54 06/12/2021	דליה לפידות	06/12/2021	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	עדה עמית			כרמי יוסף	אלון	10	08-9286627	08-9799577	ariamit1@gmail.com
	פרטי	אסף פנקס			כרמי יוסף	התאנה	39	08-9286074	08-9799577	assafpinkas@gmail.com
	פרטי	עידו פנקס			רחובות	דרך בן גרא	19	08-9253207	08-9799577	iddo.pinkas@gmail.com
	פרטי	ערן פנקס			כרמי יוסף	התאנה	56		08-9799577	pinkas.erran@gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דליה לפידות		ענבי בע"מ דליה לפידות אדריכלות	רחובות	אופנהיימר		08-9315451		lapid_d@net vision.net.il
	שמאי	דן אורמן	221		רחובות	הגר"א	11	08-9460871		
שימור	יועץ	תומר גולדשטיין			ירושלים	ההדסים	14	02-6433778	02-6433779	anatsade@net vision.net.il
	יועץ תחבורה	יצחק מאירסדורף			תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6966122	03-6962355	imce@netvisi on.net.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il



מזכיר  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**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
אתר לשימור	בניין לרבות סביבתו הקרובה, כמסומן בתשריט, בעל חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התוי"ב תשפ"א 1991
ממונה השימור	מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים בבניינים לשימור והוא בעל ידע וניסיון מקצועי בתחום השימור.
תיעוד מקדים	מסמך מלווה תב"ע המתאר את ערכי המורשת של אתר לשימור בתחום התכנית. מסמך שנועד לתאר באופן ראשוני את "סיפורו" של אתר ולאפשר הערכתו מהבחינה ההיסטורית-תרבותית, אורבנית ואדריכלית וזאת בהתייחס לתכנון המוצע בהקשר לאתר זה.

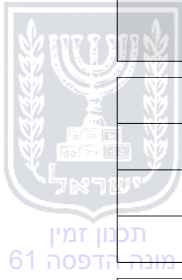
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

הקמת מבנה מגורים הכולל 33 יח"ד. קביעת מבנה לשימור הכולל שימושים ציבוריים.

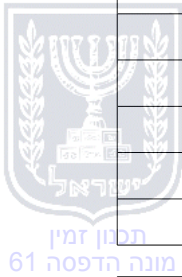
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
2. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מסחרי ודרך מוצעת לייעוד מגורים, דרך ומבנים ומוסדות ציבור
3. קביעת זכויות והוראות בניה בתחום התכנית, קביעת זיקת הנאה לצורך מעבר להולכי רגל.
4. קביעת מבנה, גדרות ושער מקורי לשימור וקביעת הוראות שימור ושימושים במבנה לשימור.

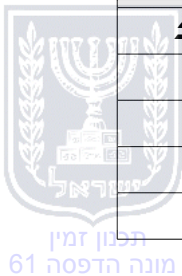
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2
לשימור	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

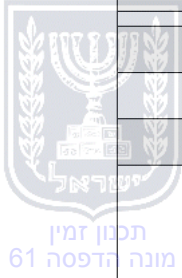
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	83	5.15
מסחר	1,528	94.85
סה"כ	1,611	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	81.95	5.18
מבנים ומוסדות ציבור	177.58	11.22
מגורים ד'	1,323.54	83.61
סה"כ	1,583.06	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> לא יותרו דירות גן במבנה המוצע כלפי המבנה לשימור.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים במבנה יהיו מבני ציבור לחינוך, תרבות, דת, קהילה, רווחה, גלריה, מוזיאון וכד' בהתאם לצורך העירוני ולאישור הועדה המקומית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>שימור</b> בתא שטח 1 קיימים מבנה לשימור, גדרות כורכר ושער מקורי. תנאים להיתר בנייה יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים לדרך על פי חוק לרבות כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון וכד'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(2)	0 (1)	1	6	93	169			169	181	מבנה לשימור	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(10) 4	4	4	(9) 3	(8) 10	36	24.5	(7) 33	636	8567	(6) 3233	(5) 1886	(4) 3453	1347	2	מגורים ד'	מגורים ד'



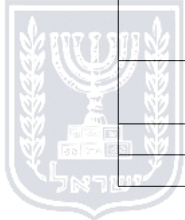
אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	מבנה לשימור	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5 (11)		2	מגורים ד'	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**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:

קווי בניין למבנה לשימור - על פי תשריט מצב מוצע.  
ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה ע"פ רח/2000/ג 3 לכל יחידת דיור בהתאם להוראות החוק. מעקה המרפסות יהיה שקוף. מרפסות אלה לא תסגרנה בכל דרך שהיא, ולא ניתן יהיה לעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת השטחים תחשב סטייה ניכרת.  
לא ניתן יהיה להוסיף חדרי יציאה לגג היות וגובה המבנה המוצע ממצה את הגובה המירבי לפי המדיניות העירונית.

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

- (1) אין להקים מרתפים מתחת למבנה לשימור..
- (2) קו בנין לפי תשריט ובהתאם לקווי הבניין בטבלה זו..
- (3) קו בנין לפי תשריט.
- (4) 26 יח"ד רגילות בשטח ממוצע של 110 מ"ר כולל ממו"ד ו 7 יח"ד בשטח של 80 מ"ר כולל ממו"ד סה"כ 2991 מ"ר ובנוסף 14 מ"ר ממוצע לכל מרפסת, סה"כ 462 מ"ר למרפסות.
- (5) 140% משטח המגרש) 40% מקומת קרקע+10% משטח כל קומה+10% משטח קומת הגג) לפי תכנית רח/2000/ב/6.
- (6) 240% משטח המגרש לפי רח/2000/ב/6.
- (7) 33 יח"ד רגילות בשטח ממוצע של 110 מ"ר מתוכן 7 יח"ד של 80 מ"ר כולל ממו"ד..
- (8) קומת עמודים + 8 קומות+ קומה 9 חלקית.
- (9) לפי רח/2000/ב/6.
- (10) קו הבניין האחורי במבנה המוצע יהיה 4 מ' ו 2 מ' קו בניין עילי למרפסות. (בהתאם למסומן בתשריט ונספח בינוי).
- (11) א. קווי בניין למגורים על פי תשריט. ב. קו הבניין מגבול המבנה לשימור למבנה המוצע יהיה 5 מ' ו 3 מ' קו בניין עילי למרפסות מקומה 3 ומעלה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>דרכים וחניות</b>
<p>1. החניה תהיה בתוך שטח המגרש ובתת קרקעית בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה בהתאם לשימושים השונים.</p> <p>2. לא תותר חניה או חפירה מתחת למבנה לשימור.</p> <p>3. רמפת הירידה לחניון תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות תכנון חניונים.</p>	
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>	
<b>6.4</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בגובה 2 מ' לפחות בתחום המגרש, במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע.</p> <p>ב. פיתוח המדרכה הגובלת.</p> <p>ג. פתרונות לחניה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</p> <p>ד. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים.</p> <p>ה. פרוט מלא של חומרי גימור הבניינים.</p> <p>ו. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.</p> <p>ז. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.</p> <p>ח. פתרון ארכיטקטוני לצלחות לווין.</p> <p>ט. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות. פתרון ארכיטקטוני למתקני מיזוג חל גם על הבמנה לשימור.</p> <p>י. פתרונות למתקנים וגז, שעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת.</p> <p>יא. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה.</p> <p>יב. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטח הגינון יתוכנן בחזית המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזית כלפי הרחוב. רצוי לתכנן רצועת גינון גם בגבולות המגרש ולפחות בחזית האחורית כדי לייצר הפרדה ויזואלית מגוננת בין מגרשים שכנים. שטח הגינון לשימוש פרטי (דירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגונן. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'.</p> <p>יג. 15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

6.4	הוראות פיתוח
	<p>חלחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.</p> <p>יד. ביצוע הפיתוח בחזית הרחוב יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>טו. צמחיה- נטיעות חדשות תהינה במרחק מינימום 6 מ' מהמבנה לשימור. אין להצמיד שתילת למבנה לשימור. צמחיה חדשה תקבע בהתאם לסקר הצמחיה ולמחיה האופיינית למושבה ההיסטורית. לא תותר שתילת צמחיה טרופית.</p> <p>טז. שטח מגוון- פתחי הכניסה במבנה לשימור יהיו רק בחזית הדרומית, לא יותרו שולחנות וכיסאות מאחורי המבנה לשימור בגלל הקרבה ללובי מבנה המגורים וכך יתאפשר שטח מגוון לרווחת הדיירים.</p>
6.5	שימור
	<p>המבנה המסומן לשימור ישופץ וישומר עפ"י תיק תיעוד מלא והפיתוח הסביבתי ובהתאם לעקרונות הבאים בתיאום עם מהנדס העיר :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הריסת מבנה לשימור, גדרות, שערים ואלמנטים היסטורים לשימור הקיימים בחלקה.</li> <li>2. לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</li> <li>3. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא ואישורו בוועדת השימור. תיק התיעוד יוכן על ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בנושא שימור. היתר הבנייה ידון בוועדת השימור. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר הבנייה ולאישורו.</li> <li>4. היתר הבניה יכלול הנחיות לשימור המבנה באחד העם 16 ואלמנטים לשימור בחלקה על בסיס תיק תיעוד מלא. המבנה ישומר במלואו כולל מעטפת ופנים וכל פרטי הבנין לפי הנחיות שימור.</li> <li>5. הוועדה המקומית תהיה רשאית להיתר הריסת חלקי מבנה שאינם חלק מהמבנה המקורי, בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא מאושר ובכפוף להמלצת ועדת השימור ולאישור מהנדס העיר או ממונה השימור.</li> <li>6. יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור כל עוד אינם פוגעים בחזית הבניין או במצבו הפיזי ובתנאי שהינם הפיכים. לצורך שינויים כל שהם לרבות שינויים פנימיים במבנה לשימור יש להגיש בקשה להיתר בניה.</li> <li>7. חצר המבנה לשימור תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח חצר הבית המשותף החדש, בהתאם לנספח שימור ופיתוח נופי.</li> <li>8. לא תותר הקמת מבנים נוספים בשטח שהוגדר עבור המבנה לשימור והפיתוח הנופי שסביבו, לרבות מבני עזר חיוניים למבנה בהתאם להנחיות השימור.</li> <li>9. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות לרבות הסרת צמחיה וניקוי ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה לשימור. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור. הנחיות הגנה יופיעו בבקשה להיתר להריסה, היה ויוגש או בבקשה להיתר הבניה שתוגש בחלקה.</li> <li>10. תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור באופן נסתר ומוצנע ומבלי לפגוע בערכי המבנה המקורי.</li> <li>11. לא תותר חפירת מרתפים או חניות מתחת למבנה לשימור. יש להתרחק ככל הניתן בקומת המרתף מהמבנה לשימור.</li> </ol>



<b>שימור</b>	<b>6.5</b>
<p>12. ביצוע עבודות השימור ילווה ויפוקח ע"י אדריכל רשוי בעל ניסיון בתכנון מבנים לשימור בהיקף דומה.</p>	



<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ה. לעת היתר יבחנו לשימור/העתקה העצים מספר 5, 6, 7, 14, 15, 16 המסומנים בתשריט התכנית לעקירה.</p>	



<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.7</b>
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (לנלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>ג. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות, וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבנייה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.8</b>
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>תירשם זיקת הנאה בתא שטח בהתאם לתשריט לטובת הציבור עבור מעבר להולכי רגל.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
<p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>3. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ</p>	

6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

פקודת המודדים, אישור ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.  
 4. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.  
 5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בחלקה יהיה תיק תיעוד מלא ומאושר ע"י ממנה השימור העירוני למבנה באחד העם 16, כולל גדרות, שערים וצמחיה.  
 6. תנאי למתן היתר בניה למבנה מגורים בתא שטח 2, יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור בתא שטח 1 על בסיס תיק תיעוד מלא מאושר ובתיאום עם ממנה השימור. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר. שימור המבנה יעשה לשביעות רצון ממונה השימור בהתאם לתנאי ההיתר.

6.10

**הוצאות הכנת תוכנית**

עפ"י סעיף 69 (12) לחוק יישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.

6.11

**מרתפים**

הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3 ורח/2000/ב/6.  
 חפירת מרתף חניה בקרבה לבית לשימור תתאפשר לאחר הצגת אישור קונסטרוקטור + סקר קרקע עם הוראות מפורטות במסגרת הבקשה להיתר.

6.12

**הריסות ופינויים**

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה.

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ 10 שנים מיום אישורה



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

לפי רח/550/ג

תוכנית מספר: 414-0184887 שם התוכנית: רח/550/ג/29 אחד העם 16,14, רחובות פ י ד ו ת  
 ארזיכלות ותכנון ארים  
 רחובות, אופנהיימר 5  
 טל: 03-9470311 פקס: 03-9470311  
 עורך התוכנית: דליה לפידות תאריך: 03.08.2015 חתימה:



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי מערב	צידי- צפון	צידי- דרום	אחורי מזרח
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר	1		90	(1)	(1)(2)				3	(1)(2)	0	4	4	6
שצ"פ	2													



1. עפ"י החלטת מליאת הועדה המקומית בעניין שטחי שרות מה – 23/07/2003 שטחי השרות העיליים המותרים הם : 20% במפלס הכניסה הקובעת, 20% בקומות, 20% בגג ו – 3\*100 שטחי שרות התת קרקעיים המותרים הם 3\*100 % שטחי השרות המחושבים מהשטח העיקרי למסחר.
2. עפ"י תכנית רח/2000/ב/1.

