

עמ

תכנית מס'

400909

44

מבא"ת 2006 - 19

1

עיריית רחובות
מינהל חגירה

27.03.2012

גרה קמ"ל

המנהל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

05.04.2012

נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח / 1200 / 10 / 20

שם תוכנית: בית צדוק קועמה

מחוז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : רחובות

סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|--|
| <div data-bbox="247 1014 699 1320" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 1200/10/20 בישיבה מס' 1103/05.04.2012 לחעבר תבנית א' לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה להפקדה לאשרה</p> <p>י"ר הועדה המנהל</p> </div> | <p>1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 27/11/11 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p> |
| <p>נבדק וניתן להפקיד/לאשר 27.11.11 קבלת הועדה המחוזית תשנ"ב ביום מתכנת המחוז תאריך 23/5/12</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הרצ"ב, ברחוב מנשה קפרא שבשכונת שעריים ברחובות, כוללת את שימור בית צדוק קועטה המכונה ה"ארמון".

בתכנית מוצע שימור המבנה והקצאה על שטח ציבורי פתוח סביבו מתוך כוונה שהמבנה יעבור לרשות עיריית רחובות וישמש לצרכים ציבוריים. בנוסף מוצע בחזית לרח' מרים מזרחי מבנה מגורים בן 32 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

בית צדוק קועטה

שם התוכנית

| | |
|-----|-----------------------------|
| 1.1 | שם התוכנית ומספר התוכנית |
|-----|-----------------------------|

יפורסם
ברשומות

רח / 1200 / 20 / 10

מספר התוכנית

2219 מ"ר

| | |
|-----|------------|
| 1.2 | שם התוכנית |
|-----|------------|

מתן חוקף

שלב

| | |
|-----|---------|
| 1.3 | מהדורות |
|-----|---------|

1

מספר מהדורה בשלב

8.3.12

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

| | |
|-----|---------------|
| 1.4 | סיווג התוכנית |
|-----|---------------|

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחויית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין
תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 183725
קואורדינטה Y 644250

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות רחובות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
רחובות שערים מנשה קפרא מרים מזרחי
41 20

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר נוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3705 | מוסדר | חלק מהגוש | 53 | |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|----------------|------------------|
| רח / 1200 / 10 | 53 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|--------|
| רחובות |
|--------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקום פרסומים | תאריך |
|--|--------------|--|--------------------|----------|
| רח / 1200 / 10 | שינוי | על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית אלה, הוראות תכנית זו מחייבות | 3952 | 8.12.91 |
| רח/2000/נ'2 | כפיפות | למעט המבנה המיועד לשימור | 5986 | 15.08.09 |
| רח/2000/ב'1 | | | 5645 | 26.03.96 |
| רח/מק/2000/ב'3 | | | 4412 | 26.03.07 |
| תמא/4/2 | | 4525 | 25.05.97 | |
| רח/מק/2000/נ'3 | | 6162 | 18.08.10 | |
| 1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק | | | | |
| שם התוספת | תחולת התוספת | אישור מוסד התכנון | תאריך האישור | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | התוספת חלה. | | | |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר ניליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|---------------------------|
| | ועדה מחוזית | אוד' אשכנזי | 13.02.08 | | 19 | | מחייב | הוראות תוכנית |
| | | | | 1 | | 1:250 | מחייב | תשרי התוכנית |
| | | | | 1 | | | מנחה | נספח בינוי פיתוח ותניה |
| | | | | | | | מחייב | חנוד מקרים |

כל מסמכי התוכנית 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 התשרישים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך החוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 יוזם ומגיש החוכנית | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-------------------|------------|--------|------------|---------------------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | מלפון | כחובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | mail@mt-law.co.il | 08-9364021 | | 08-9364020 | ע"י עו"ד נלעד מרקמן | | | | 506217 | אפטיק שרה | |
| | | | | | בית הפועלים, רחובות | | | | 506218 | מימור כונה | |
| | | | | | | | | | 054948070 | מימור כונה | |
| | | | | | | | | | 506219 | אלמוג מליה | |

| 1.8.2 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-------------------|------------|--------|------------|---------------------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | מלפון | כחובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | mail@mt-law.co.il | 08-9364021 | | 08-9364020 | ע"י עו"ד נלעד מרקמן | | | | 506217 | אפטיק שרה | |
| | | | | | בית הפועלים, רחובות | | | | 506218 | מימור כונה | |
| | | | | | | | | | 054948070 | מימור כונה | |
| | | | | | | | | | 506219 | אלמוג מליה | |

| 1.8.4 עורך החוכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-------------|------------|----------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-------------|----------------|--------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | מלפון | כחובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מקצוע / תואר |
| david@bezeqint.net | 08-9466616 | 054-4764421 | 08-9465764 | רח' הרצל 203, רחובות 76274 | | מ.ד. אשכנזי-אדריכלים | 28352 | 0-5167930-6 | דוד אשכנזי | אדריכל | עורך ראשי |
| Ben-avi@ben-avi.co.il | 09-8611444 | | 09-8622396 | עמק חפר 69 נתניה | | ----- | 618 | | יצחק בן אבי | מוסמך מודר | מודר |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. חלוקת חלקה 53 למגרשים שיעודם דרך, שצ"פ, שב"צ, הכולל את "בית צדוק קועטה" המיועד לשימור, ומגורים ד' כמסומן בתשרים המצורף.
2. יעוד בית צדוק קועטה לבנין לשימור וקביעת הוראות לשימורו.
3. שינוי יעוד ממגורים ג', שצ"פ ודרך, למגורים ד', שצ"פ, שב"צ ודרך.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הוראה בדבר שימור "בית קועטה".
2. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' מיוחד לאזור מגורים ד':
 - א. הגדלת מס' יח"ד בתחום התכנית מ-22 יח"ד ל-32 יח"ד.
 - ב. תוספת קומות בבנין מ-ע+6 קומות ל-ע+8 קומות.
 - ג. הגדלת השטחים העיקריים בתחום התכנית מ-2420 מ"ר ל-3520 מ"ר.
 - ד. שנוי קוי הבנין בהתאם למצוין בתשרים..
 - ה. קביעת הוראה כי ניתן יהיה להכלים מרפסות מקורות ב-1.2 מ' מקו בנין קדמי ואחורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 2.219 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאוסר | מצב מאוסר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 3520 | | (+)1100 | 2420 | מ"ר | מגורים |
| | 32 | | (+) 10 | 22 | מס' יח"ד | |
| מבנה לשימור | 150 | | — | 150 | מ"ר | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|----------------|
| דרך | ✓ | 14, 13 |
| ש.ב.צ | ✓ | 12B |
| ש.צ.פ | ✓ | 12A |
| מגורים ד' | / | 11 |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרים לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרים על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

| שם ייעוד: מגורים ד' | 4.1 |
|---------------------|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים | |
| הוראות | 4.1.2 |
| ראה סעיף 6 להלן. | |

| שם ייעוד: שצ"פ | 4.2 |
|---|-------|
| שימושים | 4.2.1 |
| א. שטח ציבורי פתוח. | |
| הוראות | 4.2.2 |
| לא תותר כל בניה למעט מתקני משחקים, עבודות פיתוח וגינון, וכד' ראה הוראות נוספות בסעיף 6 להלן. | |

| שם ייעוד: שב"צ | 4.3 |
|--|-------|
| שימושים | 4.3.1 |
| א. שטח בניי ציבור. | |
| ב. בנין לשימור המסומן כמבנה לשימור בתחום השב"צ, אשר יותרו בו השימושים הבאים: | ✓ |
| <ul style="list-style-type: none"> • משרדים ציבוריים • בית לפעולות חינוך ותרבות • בית- קפה/ מזנון נילוה לשימושים האחרים בהיקף של 22 מ"ר (15% משטח עיקרי) • שימושים ציבוריים הקשורים לשימור המורשת. | |
| הוראות | 4.3.2 |
| ראה הוראות נוספות בסעיף 6 להלן. | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| מספר קומות | קווי בנין (מסר) | | | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית משמח (%) | צפיפות לדונם (נפו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | מחצית לכניסה הקובעת | | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | מס' חא שטח (מגרש) | יעוד | |
|--------------------|---------------------|---------------------|----------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | מחצית לכניסה הקובעת | מחצית לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | | | מחצית לכניסה הקובעת | מחצית לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | | | מטל לכניסה הקובעת |
| 6 | אחורי | צדדי | צדדי | קדמי | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת | מטל לכניסה הקובעת |
| | 4 | 4 | 4 | 5 | 6+ *** | — | 15 | 11 | 36% א- | 2037 | 827 | 1210 | 752 | 1 | מגורים | |
| או לפי תכנית בינוי | | | | 1 | — | — | 11 | 30% ה' 25% ו' | 2018 | 809 | 1210 | 736 | 2 | מגורים | | |
| ש.צ.פ. 435 | | | | | | | | | | | | | | | | |

* 40% במפלס הכניסה, 10% בכל קומה X מס' הקומות, 10% בגג
 ** עפ"י רח' / 2000 / ב' / 1 ורח' / מק' / 2000 / ב' / 3
 ***לפחות 2 קומות עליונות מדורגות. הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

מצב מוצע עפ"י רח"כ/1200 / 10 / 20

| מספר קומות | קווי בנין (מסר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מסר) | חכסית משמח הא השמח | צפיפות ליונם (מ"ר) | מספר יח"ד | אחוי בניה כוללים (%) | סה"כ שמחי בניה | | שמחי בניה מ"ר/אחויים | | מס' מס' חא שומח | יעוד |
|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------|------|
| | מחחח לכניסה הקובעת | מחחח לכניסה הקובעת | מחחח לכניסה הקובעת | מחחח לכניסה הקובעת | | | | | | מחחח לכניסה הקובעת | מחחח לכניסה הקובעת | מחחח לכניסה הקובעת | מחחח לכניסה הקובעת | | |
| 15 | 4 | 4 | 4 | 5 | 35 | — | 21.5 | 32 | 392 | 5455 | 1935 | 3520 | 11 | מגורים | |
| | | | | | | | | | | | | | A12 | שב"צ | |
| | | | | | | | | | | | | | B12 | שב"צ | |

לא הוזר כל בניה למעם מתקי משחקים, עבודות פיתוח וגיוון וכ"ל
 בניו לשימור בתחום השב"צ- "בית צדוק קועטה", בשמח 150 מ"ר
 לא הוזר כל בניה ע"ג המבנה המיועד לשימור ובקרבחו.

הערות לאור מנורים ד':

- שמחי השרות יהיו: 40% בקומת קרקע, 10% לכל קומה ו-10% בקומת הגג, סה"כ 130%. ניתן להעביר שמחי שרות בין הקומות.
- שמחי השרות המפורטים לעיל כוללים: קומה מפולשת, מחסנים בשמח 5 מ"ר ליח"ד. מעברים וחדרי מדרגות, מתקנים מכניים, מרחבים מוגנים וכו'.
- לא יורזו מחסנים בקומות, אלא בקומת הקרקע.
- ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות כ-1.2 מ' מקו בנין קרמי.
- שמח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר שמח עיקרי.
- חוספת ביח"ד תהווה ספיה ניכרת.
- שינוי מקו בנין אחורי הקבוע בתכנית זו יהווה ספיה ניכרת מהוראות התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1. מרתפים :**

תותר בנית מרתף משותף לבנין באזור מגורים ד'. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ורח/ מק/2000/ב/3.

6.2. הוצאות התכנית :

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית כחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר - אדריכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י מבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה מבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

6.3. רישום שטחים ציבוריים :

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

6.4. הריסת מבנים :

המבנים המסומנים להריסה ייהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. במסגרת תוכנית היתר להריסה יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור לפני תחילת העבודות באחר.

6.5. תנאים למתן היתר:

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח וחזות הבנינים.
3. לא ינתן היתר בניה אלא אם יוצג בשמח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במסגרת לכוון לשימוש בעקדונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית.
4. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כד"ן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו כמרשם.
5. תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור.
6. תנאי למתן טופס 4 למבנה המגורים יהיה קבלת טופס 4 למבנה לשימור וזאת רק לאחר השלמת עבודות השימור בהתאם להנחיות תיק התעוד ולחוו"ד אדריכל הבקיא בתחום השימור ומסירתו בפועל לידי העיריה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבעה מאתר הבניה לאחר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריבה של מבנים קיימים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידוללכוחות ססמיים, כפי שנקבעת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.6. תכנית פיתוח:

- תנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:
1. תכנית לפיתוח המתחם המבוקש כולל השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים והמגרשים הסמוכים.

| | |
|-----|---|
| 2. | פיתוח המדרכה והשבילים הגובלים. |
| 3. | פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. |
| 4. | גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). |
| 5. | פרום מלא של חומרי גימור הבנינים. |
| 6. | פתרונות להסרת כביסה או תכנון מתקני ייבוע כביסה מכניים בתחום הדירות. |
| 7. | פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות. |
| 8. | פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. |
| 9. | פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לזין. לא תותר התקנת אננות מסוג כלשהוא. |
| 10. | פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וזג, כריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים מכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, פתטרונות לאגירה ולסילוק אשפה. |
| 11. | בהתאם לתמ"א 4/ב/34, 20% מתכסית הקרקע בתחום התכנית תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה, לשם חילחול 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 שמנג הבנין ינוקו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגנות. |
| 12. | ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יכוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר. |

6.7 מצללה :

בגן או כמרפסת גג, השיכים לירות הגג, תבנה מצללה בהתאם למפורט לעיל:
המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
שטח המצללה יהיה בתאם לאישור מהנדס העיר.

6.8 חניה :

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 20% חניות לאורחים-1 חניה אחת בתחום המגרש והיתר בתחום המדרכה סמוך למגרש.

6.9 הוראות שימור

| | |
|--|---|
| המבנה המסומן לשימור, ישופץ וישומר עפ"י תיק התעד המלא ונספח הפיתוח הסביבתי ובהתאם לעקרונות הבאים, בתיאום עם מהנדס עיריית רחובות ובפיקוח אדר' שימור. | |
| 1. | לא תותר כל בניה ע"ג המבנה המיועד לשימור ובקרבתו. |
| 2. | תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור- הכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מינהל התכנון ואישורו ע"י ועדת השימור העירונית בהתאם לחו"ד אדריכל הבקיא במחום השימור. |
| 3. | תוכנית שימור המבנה תוכן ע"י אדריכל ומהנדס מומחים בשימור מבנים. |
| 4. | לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גנות, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכד'. |
| 5. | לא יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור. ביצוע שינויים פנימיים לצורך שימור המבנה, כל עוד אינם פוגעים בחזית הבנין או במצבו הפיזי ובתנאי שהינם הפיכים, מותרת בהגשת בקשה להיתר בניה. בקשה זו תיבחן ע"י אדריכל הבקיא בתחום השימור ובהתאם לתיק התיעוד. במסגרת עבודות השימור ישוחזרו פרטים מקוריים. |
| 6. | חצר המבנה לשימור תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח חצר הבית המשותף החדש, בהתאם לנספח שימור ופיתוח נופי, אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. |
| 7. | לא תותר הקמת מבנים נוספים בשטח שהוגדר עבור המבנה לשימור, העצ"פ שסביבו, כמפורט בתשריט. |
| 8. | תנאי למתן היתר בניה לבית המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור. |
| 9. | במסגרת בקשה להיתר זה יש להבטיח פתרונות ניקוז ותשתיות, שלא יסכנו את המבנה לשימור, יש לתת פיתרון לשילוב מערכות כולל שרותים במבנה לשימור. |

| | |
|-----|--|
| 10. | תנאיכלוס המבנה החדש יהיה נמר שימור המבנה המיועד לשימור בהתאם להיתר שניתן, להנחיות תיק התעוד ולחוו"ד אדריכל הבקיא בתחום השימור. |
| 11. | צמחיה היסטורית: את הצמחיה הנמצאת בשטח המוגדר בתכנית עבור המבנה לשימור יש לשמר. בשאר התכנית מומלץ שימוש בצמחיה אופיינית לאזור כגון: ברוש, חות, שיטה וכד'. אין לשתול דשא, להשתמש בצמחיה מרופית או להעביר מערכת השקיה בסמוך למבנה לשימור. עצים מסומנים להעתקה יועתקו ככל האפשר במסגרת התכנית. במידה והדבר לא מאפשר יועתקו למיקום חדש שיקבע עפ"י הנחיות מהנדס העיר ומחלקת גנים ועיצוב הסביבה בעיריית רחובות, ככל האפשר בתחום התכנית. |
| 12. | לא תבוצענה עבודות כלשהן, לרבות הסרת צמחיה וניקוי, ללא תיק תעוד מלא מאושר וחתום. |
| 13. | לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא הגנה מתאימה על המבנה לשימור. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור לפני תחילת העבודות באתר. הנחיות אלה יופיעו גם בהיתר הריסה באם יוגש כזה. |

6.10. הימל השבחה :

הוועדה המקומית תמיל ותגבה הימל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.11. שימור עצים :

על תאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור, להעתקה ולעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן כמפורט להלן:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.12. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 :

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לנובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר להייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| | | |
| | | |

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-----------|--|--|--|--|---------------------------|
| 14.3.2012 | מ.ה. 14843 גלעד מרקמן, עו"ד | גלעד מרקמן מ.ה. 14843 מרכז דורברג, אגף אינטשיון, קומה 3 רח"ו עקריס 3 (מארק ת.מ.ר.) רחובות | 506217 506218 05444807 506219 | אלעקה שרה אישר רבקה אישר קובץ אזמל אל | מו"ש התוכנית |
| | | | | | יום בפועל (אם רלוונטי) |
| 14.3.2012 | מ.ה. 14843 גלעד מרקמן, עו"ד | גלעד מרקמן מ.ה. 14843 מרכז דורברג, אגף אינטשיון, קומה 3 רח"ו עקריס 3 (מארק ת.מ.ר.) רחובות | 506217 506218 05444807 506219 | אלעקה שרה אישר רבקה אישר קובץ אזמל אל | בעלי עניין בקרע |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 2012.1.18 | מ.ה. 14843 מ.ד. אשכנזי-אדריכלים באמ"ן | מ.ד. אשכנזי-אדריכלים באמ"ן | 051679306 | דוד אשכנזי - אדר' כפיר אשכנזי- אדר' | עורך התכנית |

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן $\sqrt{\quad}$ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|---|----------------|--|
| | X | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| | X | האם קיימים נספחי תנועה, ביוני, ניקוז וכו'? | | |
| | | אם כן, פרט: _נספח ביוני וחניה מנחה | | |
| | X | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית |
| | X | יעודי קרקע לפי מבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.1 6.2 | תשריט התוכנית (1) |
| | X | קיום סבלת שמחים ובדיקה שסך כל השמחים במצב מאושר ומוצע-זהה | 2.2.7 | |
| | X | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | 2.4.1 2.4.2 | |
| | X | קיום חרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | 2.3.2 2.3.3 | |
| | X | התשריט ערוך על רקע של מפת מידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ | 4.1 | |
| | X | קיום תשריט מצב מאושר | 4.3 | |
| | X | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית. | 4.4 | |
| | X | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) | | |
| | X | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה) | | |
| X | | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | | |
| | X | מספר התוכנית | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| | X | שם התוכנית | 1.1 | |
| | X | מחוז | | |
| | X | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | 1.4 | |
| | X | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | 1.5 | |
| | X | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | 1.8 | |
| | X | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|---------------|---------------------------|
| X | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾ | | כללי |
| X | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| X | | האם התוכנית גובלת במרחב חנוון מקומי שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| X | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| | X | • שמירה על בנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| X | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| X | | • בתי קברות | | |
| X | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות למיסה? | | |
| | X | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות | 1.8 | איחוד וחלוקה (4) |
| X | | קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | פרק 12 | |
| | X | קיום תצהירים חתומים של ערכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים (4) |
| | X | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |
| X | | האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? | | חומרי חפירה ומילוי (5) |
| X | | במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? | | |
| X | | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקרמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | רדיוסי מגן (6) |
| X | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחרירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| X | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (נתסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| |
|----------------|
| תצהירים |
|----------------|

| |
|---------------------------|
| תצהיר עורך התוכנית |
|---------------------------|

אני החתום מטה דוד אנשכני, מספר זהות 0-5167930-6,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/ 2010 / 10 / 20 שנעמה "בית צדוק קועטה" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28352.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנוערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. יצחק בן אבי- מודד מוסמך
- ב. _____
- ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוט.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

20.12.12

תאריך


חתימת המצהיר

הצהרת המורד

מספר התוכנית: רח / 2010 / 10 / 20

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בואת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/10/02 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

י. בן אבי - מודד מוסמך
מ.ר. 618
רח' עמק חפר 69 נתניה
טל: 09-8844482

יצחק בן אבי
שם המורד המוסמך

(בעת ערוכון המדידה)

2. הריני מצהיר בואת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 08/3/12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

י. בן אבי - מודד מוסמך
מ.ר. 618
רח' עמק חפר 69 נתניה
טל: 09-8844482

יצחק בן אבי
שם המורד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בואת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

618
מספר רשיון

יצחק בן אבי
שם המורד המוסמך